STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 66006
19 december 2016

Besluit van 17 november 2016, nr 2016002009 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Terneuzen krachtens artikel 72a van de onteigeningswet (onteigening voor de aanleg van een nieuwe sluis in het sluizencomplex Terneuzen, de wijziging van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de wijziging van de Westbuitenhaven en de wijziging van een klein deel van de Westerschelde met bijkomende werken).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge artikel 72a, eerste lid, van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor aanleg en verbetering van wegen, bruggen, kanalen en havenwerken, alsmede daarop rustende zakelijke rechten. Daaronder wordt mede begrepen werken ter uitvoering van een tracébesluit als bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de Tracéwet.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De Minister van Infrastructuur en Milieu (hierna: verzoeker) heeft Ons bij brief van 16 maart 2016, kenmerk RWS-2016/10008 verzocht, om ten name van de Staat over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in de gemeente Terneuzen.

De onteigening wordt verzocht om de aanleg mogelijk te maken van een nieuwe sluis (de Nieuwe Sluis) in het sluizencomplex Terneuzen tussen de Oostsluis en Westsluis, alsmede voor de wijziging van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de wijziging van de Westbuitenhaven en de wijziging van een klein deel van de Westerschelde, vanaf de invaart van het Kanaal van Gent naar Terneuzen naar de Noordelijke Kanaalhaven tot even voorbij de monding van de Westbuitenhaven in de Westerschelde, met bijkomende werken, in de gemeente Terneuzen.

Bij e-mail van 11 augustus 2016 heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat de Staat de rechten van erfpacht/opstal op de onroerende zaken met de grondplannummers 7-1/7-2 en 8 heeft verworven. Deze rechten stonden op het moment van de indiening van het verzoek om onteigening ten name van TMS Onroerend Goed B.V. te Klundert. Inmiddels staan de rechten in het Kadaster op naam van de Staat (Infrastructuur en Milieu). De aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken blijft echter noodzakelijk omdat verzoeker deze nog niet in eigendom heeft kunnen verwerven. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeente Terneuzen. Voor de realisering van het werk in deze gemeente heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu, in overeenstemming met de Staatssecretaris van Economische Zaken, op 15 februari 2016 het Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen vastgesteld. Dit Tracébesluit is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 augustus 2016 kenmerk nr. 201602741/1/R6.onherroepelijk geworden.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 63, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 63 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 10 mei 2016 tot en met 20 juni 2016 in de gemeente Terneuzen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Zeeuws Vlaams Advertentieblad en in de Staatscourant van 4 mei 2016, nr. 22318.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker.

Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De Westerschelde en het Kanaal van Gent naar Terneuzen (hierna: Kanaal Gent-Terneuzen) zijn met elkaar verbonden door de sluizen van Terneuzen. Het sluizencomplex telt thans drie sluizen, te weten de Westsluis, Oostsluis en Middensluis. De Westsluis is geschikt voor de (grotere) zeescheepvaart, de andere twee sluizen worden voornamelijk gebruikt voor de afhandeling van de binnenvaart. Het sluizencomplex vormt de toegangspoort naar de zeehavens van Gent en Terneuzen en zorgt voor een scheepvaartverbinding tussen Nederland, België en Frankrijk.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; Ministerie van Infrastructuur en Milieu, maart 2012) schetst het Rijk de ambities voor 2040. Hoofdthema's zijn onder andere het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland, het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid. Om de ambitie ten aanzien van de concurrentiekracht te verwezenlijken zijn in de SVIR nationale belangen gedefinieerd die door het Rijk actief ondersteund en gestimuleerd worden. In het gedefinieerde nationale belang 6 heeft groei van het goederenvervoer prioriteit. Deze wordt zo veel mogelijk via binnenvaart en spoor opgevangen, waardoor een betere benutting van het totale infrastructurele netwerk moet ontstaan. Het Rijk optimaliseert daarbij het gebruik van de hoofdvaarwegen. Doel is de beschikbare capaciteit maximaal te benutten en tegelijkertijd de noodzakelijke betrouwbaarheid te bieden.

Omdat steeds meer en grotere zee- en binnenvaartschepen het sluizencomplex van Terneuzen passeren, is de maritieme toegankelijkheid van de Kanaalzone onderzocht. Daaruit blijkt dat de beperkte capaciteit van het sluizencomplex Terneuzen de maximale benutting van het Kanaal Gent-Terneuzen op termijn in de weg staat, waardoor het ook de potentiële autonome groei niet kan faciliteren. Daarbij geldt dat gewerkt is en wordt aan verbetering van de Seine-Scheldeverbinding, waarvan het Kanaal Gent-Terneuzen deel uitmaakt. Als gevolg daarvan wordt een toename van de binnenvaart verwacht. De binnenvaart kan gebruik maken van de bestaande Oost-, Midden- of Westsluis, maar wanneer veel binnenvaartschepen gebruik moeten maken van de Westsluis vanwege gebrek aan capaciteit in de andere sluizen ontstaat daar een conflict met de zeescheepvaart. Dit leidt tot oplopende wachttijden voor zowel de zee- als binnenvaart, die de verbinding via het Kanaal Gent-Terneuzen onbetrouwbaar maakt en andere vervoersmodaliteiten zoals het wegverkeer aantrekkelijker. In de SVIR wordt 30 minuten wachttijd als streefwaarde genoemd voor de binnenvaart. Metingen wijzen uit dat in de huidige situatie de gemiddelde wachttijd al ruim boven de 30 minuten is. Hieruit blijkt dat de wachttijd voor binnenvaart, bezien vanuit de Nederlandse beleidsambitie, een knelpunt is.

Daarnaast is de beschikbaarheid en betrouwbaarheid (robuustheid) van de kanaalverbinding Gent-Terneuzen niet optimaal. In het sluizencomplex Terneuzen zijn veel zeeschepen nu afhankelijk van de Westsluis. Als deze door onderhoud, waterbeheermaatregelen of ongeluk niet kan worden gebruikt, kunnen de schepen die alleen in de Westsluis passen het Kanaal Gent-Terneuzen niet bereiken of verlaten.

Voorts vormt het bestaande sluizencomplex Terneuzen een belemmering voor de bereikbaarheid van Gent bij verdere schaalvergroting in de zeevaart, waarvan mondiaal sprake is. Schepen tot en met een breedte van 37 meter kunnen de Westsluis veilig passeren maar de veiligheid voor 38 meter brede schepen kan niet worden gegarandeerd.

Door de aanleg van een nieuwe, grote sluis (de Nieuwe Sluis) binnen het bestaande sluizencomplex Terneuzen verbetert de toegang naar de havens van Terneuzen en Gent. De capaciteit van het sluizencomplex wordt aanzienlijk groter, waardoor de wachttijden verbeteren en het (groeiende) transport van goederen vlot en veilig kan plaatsvinden. Hierdoor zal naar verwachting geen verschuiving van de goederenstromen naar andere modaliteiten en havens optreden. Daarbij wordt de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het sluizencomplex verbeterd omdat de zeevaart bij een stremming van de Westsluis toch doorgang kan vinden via de Nieuwe Sluis. Deze zorgt er ook voor dat de grotere zeeschepen het sluizencomplex kunnen passeren, waarmee de schaalvergroting in de zeevaart gefaciliteerd wordt. Als gevolg hiervan zorgt de Nieuwe Sluis niet alleen voor het behoud van werkgelegenheid in de Kanaalzone, maar ook voor nieuwe economische activiteiten.

De uitvoering van het werk is in overeenstemming met het op 5 februari 2015 door de Vlaamse Minister van Mobiliteit en Openbare Werken en de Nederlandse Minister van Infrastructuur en Milieu

ondertekende Verdrag van de Nieuwe Sluis Terneuzen. Hierin zijn de aanleg en verdeling van de kosten vastgelegd. Het project Nieuwe Sluis Terneuzen valt onder bijlage I van de Crisis- en Herstelwet (zie Wet van 18 maart 2010, Stb. 135, in werking getreden op 31 maart 2010).

Om de werken en werkzaamheden tijdig te kunnen realiseren wenst de Staat de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, van de onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de Staat een verzoek ingediend tot aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken, om de tijdige verwezenlijking van het plan van het werk zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en de door verzoeker verstrekte nadere informatie blijkt dat in mei 2016 de aanbestedingsprocedure is gestart (aankondiging naar de markt). Naar verwachting zal aanbesteding in het eerste kwartaal van 2017 kunnen plaatsvinden, gevolgd door gunning (contract close) in het tweede kwartaal van 2017. In het derde kwartaal van 2017 zal dan met de uitvoering van het werk worden gestart. De bouw van de nieuwe sluis neemt naar verwachting vier tot vijf jaar in beslag. Het volledige werk zal in 2021 of 2022 geheel voltooid zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen, zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:
1. Continental B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 10 en 11 en Navimar B.V., rechthebbende met betrekking tot deze onroerende zaak verder te noemen: reclamanten 1;
2. Schependijk B.V., eigenaar van de onroerende zaak met de grondplannummers 9 en 12 en rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 13, Oliehandel P. de Lege & Zoon B.V., rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 12 en eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 13 en De Lege Beheer B.V. en Beheermaatschappij M. de Lege B.V.; verder te noemen: reclamanten 2;
3. De heer L.A. Vermeulen, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 2, Beheermaatschappij Van der Werff B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 3 en 4 en rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 1, de heer P.J. van der Werff, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 5 en Vermeulen's Jachtwerf B.V. verder te noemen: reclamanten 3;
4. N.V. Zeeland Seaports, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 1, 6, 7-1, 7-2, 8, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 verder te noemen: reclamante 4;
5. Tanido beheer B.V., huurder van de onroerende zaak met grondplannummer 24, Tanido B.V. en International Marine Surveyvors Alliance (Holland) B.V. rechthebbende op de onroerende zaak met grondplannummer 24 verder te noemen reclamanten 5.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 6 juli 2016 gehouden hoorzitting te Terneuzen. Reclamanten 1, 2, 3 en 4 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten betogen dat de noodzaak tot onteigening is niet aangetoond omdat er onvoldoende serieus en zorgvuldig is onderhandeld. Reclamanten schetsen het verloop van de onderhandelingen die aan het indienen van het verzoek om onteigening vooraf zijn gegaan. Reclamanten voeren hiertoe een aantal gronden aan.
1. In de vier gesprekken die gevoerd zijn op 21 januari 2015, 13 augustus 2015, 28 januari 2016 en 6 april 2016 is nooit onderhandeld over een schadeloosstelling, maar is alleen gesproken over mogelijke vervangende locaties. Reclamanten betogen dat de door verzoeker aangedragen alternatieve locaties voor hen vanwege de ligging geen alternatief zijn.
   Verzoeker heeft in de onderhandelingen steeds een wisselend standpunt ingenomen. Eerst zou een gedeelte van de onroerende zaken van reclamanten nodig zijn. In het Ontwerp Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen werd het gebouw Schependijk 29 niet genoemd in de lijst van de te amoveren

objecten. Op basis van de toelichting bij het Ontwerp Tracébesluit zijn reclamanten uitgegaan van de mogelijkheid tot voortzetting van de bedrijfsvoering ter plaatse omdat het bedrijf een watergebonden functie heeft. Nadien wordt reclamanten in een gesprek op 13 augustus 2015 duidelijk dat hun gronden als werkterrein nodig zijn. Reclamanten moeten geheel vertrekken maar kunnen na realisering van het werk terugkeren op een plek aan de Schependijk. Ook in een brief van 31 augustus 2015 wordt dit gesteld. Verzoeker laat tevens weten dat dat de mogelijkheid tot hervestiging na aanleg van de Nieuwe Sluis wordt onderzocht en de gedachten uitgaan naar een locatie in de directe omgeving van het bedrijf van reclamanten. Tevens is aangegeven dat de door reclamanten aangedragen Goesse Kade als tijdelijke locatie niet mogelijk is en dat tijdelijke vestiging op de locatie Beneluxkade wordt onderzocht. Eerst uit de eerste aanbiedingsbrief van 24 november 2015 blijkt dat de onroerende zaken van reclamanten niet meer tijdelijk maar permanent nodig zijn, zodat tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is. In het Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen is het voortbestaan van reclamanten verder volledig uitgesloten. Het Tracébesluit maakt derhalve definitief een eind aan het bedrijf ter plaatse, het gebouw Schependijk 29 is bij dit besluit wel opgenomen in de lijst van te amoveren objecten. In het gesprek van 13 augustus 2015 hebben reclamanten aangegeven dat er geen alternatieve locatie beschikbaar is gelet op het huidige volume van de loodsen. Als tijdelijke locatie is de Goesse Kade genoemd. Vervolgens komt de verzoeker in de brief van 24 augustus 2015 met de alternatieve locatie op het Kanaaleiland Sluiskil. Over deze locatie heeft dan nog nooit enig overleg met reclamanten plaatsgevonden. De locatie is ook volstrekt ongeschikt. Nadien is op 25 maart 2016 is weer de optie tot terugkeer op de Schependijk aan de orde gekomen, na de realisatie van de nieuwe sluis. Bij brief van 26 maart 2016 doet verzoeker verdere voorstellen voor alternatieve locaties, waarbij ook de locatie aan de Beurtvaartkade in beeld komt. De verzoeker is hierover in overleg met de gemeente Terneuzen maar verzoekt reclamanten ook om aan te geven of twee locaties, waaronder die aan de Beurtvaartkade, geschikt zijn en of de bereidheid bestaat om de optie in gezamenlijkheid uit te werken.

2. Geen van de biedingen die verzoeker heeft gedaan is gebaseerd op ingewonnen bedrijfsinformatie en zijn slechts voor de vorm gedaan. Dit ondanks het feit reclamanten voor verzoeker diverse malen een bedrijfspresentatie hebben gegeven alsook uitleg over de nadelen van een bedrijfsverplaatsing;
3. Reclamanten betogen dat er niet voldaan is aan de vereiste formaliteiten. De eerste biedingsbrief van 24 november 2015 is niet gericht aan Continental B.V. en evenmin heeft zij een aparte brief ontvangen. De tweede biedingsbrief van 9 februari 2016 is alleen aan Continental B.V. gericht en niet aan Navimar B.V. en evenmin heeft Navimar apart een brief ontvangen;

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 1 overwegen Wij het volgende.

Ad 1

Vooreerst merken Wij op dat reclamanten 1 en 2 ook in hun beroepschrift tegen het Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen hierna: TB NST onder meer hebben aangevoerd dat de wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen hierna: OTB NST in het TB NST in strijd met de vereiste zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen en dat de door de Minister voorgestelde vervangende locaties geen met de huidige locaties vergelijkbare alternatieven zijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft de beroepen van reclamanten op dat punt in haar uitspraak van 17 augustus 2016, nr. 201602741/R6, ongegrond verklaard. Naar het oordeel van de Afdeling moeten de wijzigingen in het TB NST ten opzichte van het OTB NST naar aard en omvang van beperkte betekenis worden geacht en heeft de Minister het TB NST in redelijkheid vast kunnen stellen. Eveneens oordeelt de Afdeling onder meer dat er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de Minister bij de vaststelling van het TB NST het belang van de realisatie van de Nieuwe Sluis en de daarmee gepaard gaande wijzigingen op de Schependijk niet in redelijkheid zwaarder heeft kunnen laten wegen dan de belangen van onder meer reclamanten bij het behoud van hun locatie op de Schependijk. Ten aanzien van de veronderstelling van reclamanten dat zij op basis van de toelichting op het OTB NST uit mochten gaan van de mogelijkheid tot voortzetting van hun bedrijfsvoering ter plaatse heeft de Afdeling geconstateerd dat onder meer de percelen van reclamanten in het OTB NST al werden geraakt door de met het besluit gepaard gaande wijzigingen. Verder constateert de Afdeling dat er volgens de toelichting op het TB NST voor de bedrijven die verplaatst moeten worden, waaronder de bedrijven van reclamanten 1 en 2, voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn, waarvan een aantal nader is aangeduid. De Afdeling neemt in aanmerking dat ter zitting door de Minister is bevestigd dat de onderhandelingen met reclamanten over een tijdelijke evenals een definitieve locatie gaande zijn, waarbij ook de mogelijkheid tot hervestiging op een andere locatie op de Schependijk voor reclamanten wordt onderzocht. Een en ander is echter afhankelijk van te verwerven grondposities, zo is door de Minister ter zitting toegelicht. Er wordt ook onderhandeld over een tijdelijke locatie elders. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat er geen tijdelijke locaties elders beschikbaar zijn. Voor het overige merkt de Afdeling op dat de vergoeding van schade die reclamanten vrezen te lijden een aspect is dat primair in het kader van een verzoek om schadevergoeding of nadeelcompensatie dient te worden beoordeeld.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten merken Wij op dat deze in hoofdzaak ziet op het gevoerde overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op de voet van de titels II en IIa van de onteigeningswet in beginsel voldaan indien vóór de terinzagelegging van de onteigeningsstukken tijdig een begin met het minnelijk overleg is gemaakt. Dit overleg dient tot een redelijk punt te worden voortgezet alvorens, na gebleken noodzaak daartoe, met de administratieve onteigeningsprocedure wordt begonnen. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken al een formeel bod is gedaan en genoegzaam is vast komen te staan, dat dit overleg voorlopig niet tot eigendomsoverdracht zal leiden.

Verder overwegen Wij dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond, herhuisvesting, alternatieve locaties of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het tracébesluit minnelijk te verwerven, maar heeft zich anderzijds in het kader van het minnelijk overleg met reclamanten evenzeer ingespannen om de mogelijkheid van andere oplossingen in de vorm van de (tijdelijke) verplaatsing van haar vestiging naar een andere locatie en de mogelijkheid van terugkeer naar de Schependijk onderzocht.

Ter zake van het gevoerde minnelijke overleg constateren wij dat op 16 januari 2015 het kantoor dat door de verzoeker voor de grondverwerving is ingeschakeld voor het eerst contact opneemt met reclamanten. Afgesproken wordt dat twee (met naam genoemde) verwervers van dit kantoor reclamanten op 21 januari 2015 zullen bezoeken voor een eerste informatief gesprek over de verwerving van de gronden van reclamanten die onderdeel vormen van het bedrijf aan de Schependijk 29 te Terneuzen en nodig zijn voor de realisatie van de nieuwe sluis. Tijdens het bezoek op 21 januari 2015 krijgen de twee verwervers eerst een korte rondleiding door het bedrijf van reclamanten. De verwervers schetsen reclamanten hierop volgend het verloop van de totstandkoming van de plannen voor de Nieuwe Sluis. Van de oorspronkelijk zeven varianten wat betreft de realisering van die sluis zijn er dan nog drie over. De verwervers delen mee dat, naar het zich laat aanzien, op 5 februari 2015 een voorkeurskeuze voor één van deze varianten zal worden gemaakt. Aansluitend zal deze keuze worden uitgewerkt in een tracékeuze, gevolgd door een Ontwerp Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen hierna: OTB NST en een Tracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen hierna: TB NST. Uit een tekening blijkt dat een klein gedeelte van het bij reclamanten in eigendom zijnde perceel K 1744 dan wellicht nodig is voor de realisering van de Nieuwe Sluis en dat het bedrijf op dezelfde locatie kan worden voortgezet. De verwervers merken op dat dit na 5 februari 2015 gedetailleerder kan worden aangegeven. Reclamanten benadrukken van hun kant dat het bedrijf belang heeft bij een plaats aan het water en geven onder meer aan dat zij over een vergunning beschikken voor het uitbreiden van het bedrijf op de bestaande locatie.

Op 2 februari 2015 nemen reclamanten telefonisch contact op met één van de verwervers. Zij hebben van een door verzoeker ingeschakeld ingenieursbureau een tekening ontvangen waaruit blijkt dat de

gronden van het bedrijf die overblijven nadat de nieuwe sluis is gerealiseerd ingevuld zullen worden door Rijkswaterstaat. Reclamanten zijn hierover ontstemd omdat dit tegenstrijdig is met hetgeen op 21 januari 2015 werd besproken. Naar aanleiding hiervan laat de verzoeker reclamanten per e-mailbericht van dezelfde datum weten dat de bedoelde tekening pertinent onjuist is. Verzoeker deelt mee dat van reclamanten een strook van de "voortuin" nodig is, met de kanttekening dat er hoogstwaarschijnlijk nog iets meer nodig is in verband met een weg naar de percelen van de bedrijven die daar ook kunnen blijven. De nadere detaillering zal volgens verzoeker op korte termijn plaatsvinden in een definitieve aankoopgrens.

In vervolg op een informatieavond op 17 maart 2015 stuurt verzoeker de bewoners en bedrijven aan de Schependijk 28 tot en met 37, waar ook het bedrijf van reclamanten ligt, een informatieve brief met de mededeling dat het voornemen bestaat om de betrokken woningen en/of bedrijfspanden aan te kopen in het kader van de bouw van de Nieuwe Sluis. Inmiddels zijn betrokkenen volgens deze brief bekend met het feit dat de woningen/bedrijven gelegen zijn binnen de contour van het OTB NST en voorts zijn zij tijdens de informatieavond van 17 maart 2015 onder meer geïnformeerd over het feit dat de woningen en bedrijven nodig zijn voor de met de aanleg van de nieuwe sluis verband houdende herinrichting van het gebied Schependijk. De Schependijk zal daarbij worden herbestemd voor sluis- en watergebonden activiteiten. Namens verzoeker wordt in de brief onder meer nog meegedeeld dat voor de verwerving van de benodigde gronden een kantoor is ingeschakeld en verder wordt het proces van de (minnelijke) grondverwerving geschetst.

Op 22 april 2015 trachten de verwervers met reclamanten een afspraak te maken voor vervolgoverleg. Hieruit blijkt dat reclamanten een adviseur in de arm hebben genomen. Reclamanten verzoeken de verwervers om het overleg via deze adviseur te laten verlopen. In reactie op een poging om tot een afspraak te komen laat de adviseur de verwervers per e-mailbericht van 23 april 2015 weten dat hij voorafgaand aan verdere contacten in ieder geval een schriftelijke toezegging wenst te ontvangen over de vergoeding van de (in redelijkheid) gemaakte kosten van deskundige bijstand, ook met name voor het geval verzoeker het project eenzijdig en tussentijds zou beëindigen. Hierover wisselen partijen vervolgens enkele brieven uit. De verzoeker reageert bij brief van 30 april 2015 richting de adviseur op diens verzoek om een schriftelijke toezegging in de hiervoor bedoelde zin. De adviseur deelt verzoeker bij brief van 9 mei 2015 mee dat reclamanten deze reactie onvoldoende vinden. Verzoeker dient volgens reclamanten met een onvoorwaardelijke schriftelijke toezegging te komen dat ook de kosten voor een in te schakelen interim--manager (voor onder andere bouwkundige begeleiding) met een nader genoemd uurtarief worden vergoed bij het voortijdig stopzetten van de verwerving door verzoeker dan wel bij volledige verwerving van de eigendommen van reclamanten indien er een minnelijke regeling tot stand komt.

Verzoeker laat de adviseur van reclamanten bij brief van 26 mei 2015 weten dat hij geen aanleiding ziet om terug te komen op het gestelde in zijn brief van 30 april 2015. Vergoeding van de bedoelde kosten dient in het kader van de totale schadeloosstelling aan de orde te komen, waarbij het in de fase waarin de onderhandelingen verkeren nog niet noodzakelijk is een interim--manager in te schakelen. Verzoeker wijst reclamanten erop dat zij conform de onteigeningswet en jurisprudentie recht hebben op volledige schadeloosstelling. Onderdeel daarvan kan de vergoeding voor bouwkundige begeleiding zijn. Teneinde te beoordelen of dit daadwerkelijk aan de orde is, is het volgens verzoeker noodzakelijk dat de ingeschakelde taxatiecommissie in het bijzijn van de grondverwervers de gelegenheid krijgt om het bedrijf van reclamanten op te nemen. Blijven reclamanten weigerachtig om de taxatiecommissie toe te laten, dan rest verzoeker niets anders dan voor de verwerving een aanbod te doen op basis van een zogeheten geveltaxatie. De adviseur van reclamanten verzoekt verzoeker vervolgens om een schriftelijke bevestiging dat de verwervers die namens verzoeker optreden de onderhandelingen daadwerkelijk in zijn opdracht voeren. Deze bevestiging wordt op 17 augustus 2015 per e-mail verzonden. In deze mail wordt tevens aangegeven welke personen als zogeheten verplaatsingsadviseurs bij het project zijn ingeschakeld.

Op 13 augustus 2015 vindt een gesprek plaats tussen de verwervers en de leden van de taxatiecommissie enerzijds en reclamanten en hun adviseur anderzijds en ook vindt een rondleiding door het bedrijf van reclamanten plaats. In het gesprek wordt namens de verzoeker een toelichting gegeven op de stand van zaken van het project. Gemeld wordt dat het bedrijf van reclamanten als gevolg van de tegen het OTB NST ingebrachte zienswijzen moet wijken. Deze zienswijzen resulteren erin dat de locatie van het bedrijf zal worden aangewezen als werkterrein. Verzoeker doet onderzoek naar een nieuwe locatie voor het bedrijf van reclamante elders op de Schependijk (een andere locatie dan waar reclamanten zijn gehuisvest, namelijk de noordelijker gelegen locatie in eigendom van reclamante 4 en erfpacht bij TMS Onroerende Goed B.V.), maar hierover bestaat nog geen zekerheid. Voorts zal het bedrijf van reclamanten 5 jaar naar een andere locatie moeten verhuizen. Reclamanten willen daar wel zekerheid over hebben en verzoeken om een schriftelijke bevestiging over de beschikbaarstelling van die locatie voor hun bedrijf. Namens verzoeker wordt uitgelegd dat deze zekerheid niet kan worden gegeven omdat bedoelde hervestiging onder meer afhankelijk is van de aankoop van de bedoelde

locatie op de Schependijk (van zojuist genoemde partijen). De verwerver benadrukt dat het op de nieuwe locatie op de Schependijk mogelijk is om wederom aan het water terug te keren, maar dat bij een eventuele onteigening de schadeloosstelling in geld zal zijn en dat verzoeker niet verplicht is om een andere locatie te vinden. Reclamanten voeren aan dat zij ervan overtuigd zijn dat er verder geen alternatieve locatie beschikbaar is met het huidige volume van de loodsen maar dat als mogelijke tijdelijke locatie de Goesse Kade een optie zou kunnen zijn. De taxatiecommissie vraagt in het gesprek om de verlies- en winstrekening over de laatste drie jaar, waarop reclamanten toezeggen dat zij die via hun adviseur aan verzoeker beschikbaar zullen stellen. Aan het eind van het gesprek wordt besproken of het bedrijf van reclamanten mag worden opgenomen door de taxatiecommissie. Reclamanten geven aan dat verzoeker eerst voor 2 september 2015 de diverse vragen zoals die in het gesprek naar voren zijn gekomen moet beantwoorden. Gebeurt dat niet dan geven zij geen toestemming tot een taxatie en tot het gebruik van de informatie zoals zij die in het gesprek en tijdens de ronde door het bedrijf hebben verstrekt.

De adviseur laat de verwerver bij e-mailbericht van 31 augustus 2015 weten dat hij is gebeld door één van de leden van de taxatiecommissie met het verzoek om toestemming tot het maken van foto’s van het bedrijf van reclamanten op 2 september 2015. De adviseur wijst erop dat in het gesprek van 13 augustus 2015 is afgesproken dat verzoeker eerst alle opgekomen vragen moet beantwoorden alvorens die toestemming wordt gegeven. Blijft het antwoord op die vragen voor 2 september 2015 uit dan geven reclamanten geen toestemming tot het maken van foto’s. Per e-mailbericht van 31 augustus 2015 laat de verwerver de adviseur weten dat hij inmiddels een antwoord heeft opgesteld op de vragen en dat daarover de volgende dag een brief volgt. Kort op het bedoelde bericht stuurt de verwerver deze brief, eveneens op 31 augustus 2015 gedateerd, per e-mail aan de adviseur toe.

In de brief van 31 augustus 2015 deelt verzoeker de adviseur mee dat verzoeker op basis van de ingebrachte zienswijzen tegen het OTB NST tot het inzicht is gekomen dat de daarin als werkterrein aangegeven locaties onvoldoende ruimte bieden voor een efficiënte uitvoering van de nieuwe sluis. Met name nabij de Schependijk is bij nader inzien meer behoefte aan werkruimte en werkterrein. Het uiteindelijke TB NST zal daarom zodanig worden aangevuld dat aan de noordzijde van de Schependijk in een aanvullend werkterrein wordt voorzien. Hoewel de exacte begrenzing daarvan nog niet beschikbaar is, staat het naar de mening van verzoeker vast dat aankoop van de eigendom van reclamanten zal moeten geschieden op basis van volledige schadeloosstelling. Verzoeker informeert reclamanten ook over (het onderzoek naar) de mogelijkheden tot hervestiging van het bedrijf ná de aanleg van de Nieuwe Sluis en stelt dat de gedachte daarbij uitgaat naar een locatie in de directe omgeving van de huidige locatie van reclamanten. Verzoeker meldt dat hij nog geen eigenaar is van de nieuwe locatie maar dat hij in dit gebied nog in onderhandeling is met diverse partijen. Verzoeker geeft aan dat hij desalniettemin bereid is om met reclamanten te onderhandelen over een optie tot koop van een oppervlakte zodra hij eigenaar is van de compensatiegrond. Voorts doet verzoeker mededeling over de vergoeding van de kosten van bouwbegeleiding als onderdeel van de schadeloosstelling en deelt hij reclamanten mee dat bij de bepaling van de schadeloosstelling rekening zal worden gehouden met dubbele verhuis- c.q. verplaatsingskosten. Daarnaast zal, uitgaande van reconstructie, rekening worden gehouden met de inmiddels door de gemeente Terneuzen vergunde uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie. Met betrekking tot de door reclamanten genoemde tijdelijke locatie op de Goesse Kade deelt verzoeker mee dat uit navraag is gebleken dat (tijdelijke) bouw daar niet mogelijk is. De mogelijkheid tot tijdelijke vestiging op een andere locatie (de Beneluxweg) wordt nog onderzocht, aldus verzoeker. Tot slot vraagt verzoeker reclamanten om te berichten of zij bereid zijn om hun gronden (met opstallen) als werkterrein te verhuren en deelt hij mede dat hij de eerder gevraagde verlies- en winstrekening met de balans over de laatste drie jaren alsnog graag ontvangt.

Bij e-mailbericht van 8 september 2015 wijst de adviseur verzoeker erop dat het overleg van 13 augustus 2015 en de brief van 31 augustus 2015 een aantal essentiële zaken voor reclamanten helder moesten maken. Dit is volgens de adviseur nog steeds niet het geval om welke reden hij de taxateur geen toestemming heeft gegeven om op 2 september 2015 foto’s te maken. De adviseur geeft in zijn mail aan op welke punten er nog sprake is van openstaande vragen/onduidelijkheden. Hij wijst erop dat de brief van 31 augustus 2015 niet bevestigt, zoals naar zijn mening op 13 augustus werd toegezegd, dat reclamanten een terugkeerrecht krijgen wanneer verzoeker de eigendom verwerft van de noordelijker op de Schependijk gelegen gronden die in eigendom van reclamante 4 en in erfpacht van Troost Onroerend Goed B.V. zijn. Zulks met ten minste 3.000 m^2 grond en zonder beperkingen, dat wil zeggen met alle vergunningen die het bedrijf al heeft, dus één op één, en dit alles tegen dezelfde prijs als waarvoor reclamanten schadeloos worden gesteld door verzoeker. Een ander punt waarover verzoeker naar de mening van de adviseur geen helderheid heeft verschaft betreft de kosten voor een in te schakelen interim--manager. Reclamanten kunnen niet twee bedrijfsverplaatsingen regelen gedurende hun werkzaamheden. Tijdens het overleg van 13 augustus 2015 is volgens de adviseur namens de verzoeker bevestigd dat bedoelde kosten worden vergoed voor een nader genoemde prijs. De adviseur verzoekt een schriftelijke bevestiging dat dit akkoord is. Tot slot wijst de adviseur erop dat

hem de toezegging is gedaan dat alle correspondentie via zijn kantoor zal lopen waarbij reclamanten afschriften krijgen. Ook diverse aanvragen voor onderzoeken dienen via het kantoor van de adviseur te lopen.

In de maanden oktober, november en december 2015 voert verzoeker ondertussen overleg met onder meer de gemeente Terneuzen om te bezien of er mogelijkheden zijn tot de tijdelijke huisvesting van onder meer het bedrijf van reclamanten in het gebied van de zogeheten Spoorzone (locatie Beneluxweg).

Verzoeker brengt aan reclamante Continental B.V., eigenares van de onroerende zaken, bij brief van 24 november 2015 een eerste aanbod uit, gericht op de aankoop van de onroerende zaken met de grondplannummers 10 en 11 vrij van huur en of andere gebruiksrechten. Verzoeker deelt daarbij mee dat, in tegenstelling tot hetgeen in de brief van 31 augustus 2015 is opgemerkt, de percelen niet tijdelijk nodig zijn voor de realisatie van de Nieuwe Sluis maar permanent en wel voor de realisatie van de nieuwe wegenstructuur op het overblijvende deel van de Schependijk en het nieuwe sluisgebonden terrein van Rijkswaterstaat. Als gevolg daarvan is van tijdelijke huur, zoals bedoeld in de brief van 31 augustus 2015, geen sprake meer. Verzoeker doet reclamanten dan ook een aanbod gericht op de koop van de beide onroerende zaken ervan uitgaand dat zij zich met hun bedrijf kunnen hervestigen op de locatie Kanaaleiland Sluiskil, Wervenweg 4, te Sas van Gent. Hierop laat de adviseur van reclamanten verzoeker per e-mailbericht van 1 december 2015 weten dat zijn cliënten diverse zaken nog moeten uitwerken en dat zij niet binnen de bij de brief van 24 november 2015 gestelde termijn van vier weken kunnen reageren. Op een poging van de verwerver van verzoeker om een afspraak met de adviseur van reclamanten te maken voor nader overleg, deelt de adviseur per e-mailbericht van 2 december 2015 mee dat hij eerst een inrichtingstekening wil ontvangen met daarop de wegenstructuur en de voorziene functies op de Schependijk. Tevens verzoekt hij om een schriftelijke toelichting waarom de grond van reclamanten nu permanent nodig is, terwijl dit in een eerder stadium niet zo was. Verzoeker stuurt per e-mailbericht van 3 december 2015 de gevraagde inrichtingstekening met een summiere toelichting aan de adviseur toe. Partijen hebben vervolgens e-mailwisseling over een gepland overleg op 28 januari 2016.

Bij brief van 11 januari 2016 reageert de dan door reclamanten ingeschakelde advocaat op de aanbieding van 24 november 2015. Deze laat weten dat niet duidelijk is – en in strijd met het evenredigheidsbeginsel – waarom het bedrijf van reclamanten, dat aan het water gebonden is en een eigendomspositie heeft, moet wijken voor Rijkswaterstaat. Daarbij heeft volgens de advocaat te gelden dat dit uitgangspunt niet is vastgelegd in het OTB NST. Daarin was juist het uitgangspunt dat watergebonden bedrijven een plaats zouden krijgen op de Schependijk.

Op 28 januari 2016 voeren partijen vervolgens verder overleg. Reclamanten en hun adviseurs uiten in dit overleg hun ongenoegen over de gang van zaken, het feit dat het bedrijf van reclamanten nu dient te wijken voor Rijkswaterstaat. Zij stellen ook dat onder meer uitgangspunt moet zijn dat het bedrijf weer terug kan keren op de Schependijk en dat er duidelijkheid moet bestaan met betrekking tot de tijdelijke locatie. Namens verzoeker wordt een toelichting gegeven waarom het bedrijf van reclamanten moet wijken voor Rijkswaterstaat en dat verzoeker niet op voorhand kan garanderen dat het bedrijf terug kan keren omdat er nog onderhandelingen met andere bedrijven lopen. Partijen wisselen hierna enkele e-mailberichten uit over de verslaglegging van dit overleg.

Bij brief van 9 februari 2016 brengt verzoeker aan Continental B.V. opnieuw een aanbod uit gericht op de aankoop van de onroerende zaken. Verzoeker refereert aan het gesprek van 28 januari 2016 en de brief van de advocaat van reclamanten van 11 januari 2016. Met betrekking tot de wens van reclamanten tot hervestiging van het bedrijf op de Schependijk merkt verzoeker op dat de locatie waar het om gaat thans niet zijn eigendom is. Voor de beschikbaarheid van deze locatie als vervangende locatie is het wel van belang dat verzoeker daar eerst de eigendom van verkrijgt. Verzoeker deelt mee dat hij met de eigenaren en erfpachters van de gronden in gesprek is. Daarnaast wijst hij erop dat een groot gedeelte van het betrokken gebied tijdelijk benodigd is als werkterrein, zodat een directe en definitieve verplaatsing van het bedrijf van reclamanten naar die locatie niet mogelijk is. Vestiging op een (tijdelijke) andere locatie blijft daarom wel noodzakelijk. Verzoeker merkt in dat kader op, dat een mogelijke andere geschikte (tijdelijke) locatie het huidige spoorwegemplacement kan zijn. Volgens verzoeker is dit een, naar het zich laat aanzien, reële en in tijd haalbare optie. Verzoeker wijst er verder op dat is afgesproken dat reclamanten nog zullen aangeven waarom hervestiging op de Schependijk strikt noodzakelijk is en dat zij zullen motiveren waarom de locatie in Sas van Gent (de locatie Kanaaleiland Sluiskil) zoals verzoeker die heeft aangeboden niet geschikt is. Verzoeker vraagt reclamanten hierbij tevens aan te geven of zij de locaties aan de noordzijde van de Schependijk en op het spoorwegemplacement wel geschikt achten. Voor het overige merkt verzoeker op, dat door reclamanten nog vragen zijn gesteld over mogelijke tijdelijke of definitieve vestiging aan de Goese Kade of aan de oostzijde van de Oostsluis. Verzoeker zet in de brief uiteen waarom deze locaties niet beschikbaar zijn.

De advocaat reageert hier bij brief van 25 februari 2016 op. Hij merkt op dat de brief van 9 februari 2016 melding maakt van de beschikbaarheid van eventuele alternatieve locaties. Teneinde deze te kunnen beoordelen verzoekt hij verzoeker om meer concreet te zijn en verzoekt hij om toezending van een kaart waarop de precieze alternatieve locaties zijn aangegeven.

Op 16 maart 2016 heeft verzoeker bij het uitblijven van het zicht om op afzienbare termijn met reclamanten tot overeenstemming te komen een verzoek ingediend om de administratieve onteigeningsprocedure te starten.

Wij overwegen verder in het algemeen dat een verzoeker om onteigening gehouden is om voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure overleg te voeren met de betrokken rechthebbenden over verwerving van benodigde percelen. Uit het vorenstaande blijkt dat verzoeker meerdere pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen.

Verzoeker heeft inderdaad zoals reclamanten betogen in het verwervingsproces in verband met wijzigingen in het Tracébesluit en de alternatieve locaties die al dan niet ter beschikking komen enkele malen haar standpunt over de noodzaak tot geheel of gedeeltelijke dan wel de tijdelijke of permanente verwerving van de onroerende zaken van reclamanten herzien. Dit heeft kennelijk voor verwarring gezorgd bij reclamanten, hetgeen de voortgang van het minnelijk overleg niet heeft bevorderd. Hierover overwegen wij dat gedurende het minnelijk overleg door voortschrijdend inzicht ook wijzigingen kunnen optreden in het benodigde ruimtebeslag en de planologische inpassing. Doen deze wijzigingen zich voor dan brengt dat niet automatisch met zich dat het minnelijk overleg als onvoldoende serieus of niet redelijk moet worden aangemerkt. Wel dient de verzoeker, voor het geval zich bijvoorbeeld wijzigingen in het grondbeslag en de grondverwerving voordoen, de rechthebbenden eerst een aanbieding te doen gericht op de aankoop van het alsdan (na de wijziging) benodigde grondbeslag en dient hij redelijke pogingen te ondernemen om hetgeen nodig is minnelijk in eigendom te verwerven.

Ons is in dit verband gebleken dat in de fase voorafgaand aan de terinzagelegging van het OTB NST weliswaar sprake is geweest van gedeeltelijke verwerving van de percelen van reclamanten maar dat verzoeker zich vanaf het moment van vaststelling van het OTB NST heeft gericht op de volledige verwerving van de percelen van reclamanten. Op 13 augustus 2015 heeft verzoeker met reclamanten overleg gevoerd en aan hen duidelijk gemaakt dat zij en ook andere bedrijven ter plaatse geheel weg moeten. Dat heeft verzoeker reclamanten nog een keer bevestigd bij brief van 31 augustus 2015. Ten tijde van het bedoelde overleg en de bedoelde brief was er nog wel sprake van dat de gronden van reclamanten tijdelijk nodig zouden zijn als werkterrein. Bij brief van 24 november 2015 deelt verzoeker reclamanten echter mee dat van een werkterrein geen sprake meer is en dat zij permanent voor de realisering van de Nieuwe Sluis dienen te wijken. Verzoeker heeft reclamanten daarom een aanbod gedaan gericht op de volledige en permanente verwerving van de onroerende zaken. Vanaf dat moment heeft het overleg met reclamanten zich ook daarop geconcentreerd.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen.

Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamanten voor een oplossing in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het minnelijk overleg met reclamanten is na de indiening van het verzoek verder voortgezet. Bij brief van 25 maart 2016 reageert verzoeker op de brief van de advocaat van 25 februari 2016. Verzoeker stuurt hem een tweetal tekeningen toe. De eerste tekening betreft de beschikbare locaties op het Kanaaleiland Sluiskil, waarbij ook de beschikbare oppervlakten zijn aangegeven. Verzoeker merkt op dat hem intussen is gebleken dat er wellicht ook mogelijkheden zijn voor tijdelijke hervestiging (op basis van huur) aan de Beneluxweg bij het daar gelegen spooremplacement. Hiervan wordt ook een tekening toegezonden. Deze tijdelijke optie zou aan de orde kunnen komen alsvoor reclamanten de mogelijkheid gaat ontstaan tot definitieve hervestiging op de Schependijk, welke optie verzoeker in overweging neemt alshiertoe de mogelijkheden qua eigendomssituatie zijn ontstaan. Verzoeker voegt hier nog aan toe dat hij met de gemeente Terneuzen in overleg is om te komen tot een zodanige planologische inpassing dat een tijdelijke vestiging van het bedrijf van reclamanten aan de Beneluxweg mogelijk wordt gemaakt. Voorts merkt verzoeker op dat recentelijk ook een mogelijke hervesti-

gingslocatie aan de Beurtvaartkade in beeld is gekomen. Ook over deze locatie voert verzoeker overleg met de gemeente Terneuzen. Verzoeker meldt dat hij op de meest korte termijn met de gemeente wil trachten te komen tot een juiste invulling van het gebied en merkt op dat hij op korte termijn van reclamanten wil vernemen of deze locatie mogelijk geschikt is. Als dat het geval is zal verzoeker het overleg hierover met de gemeente Terneuzen actief oppakken teneinde een voor alle partijen passende oplossing te komen.

Op 16 april 2016 is er overleg tussen verzoeker en reclamanten en de gemeente Terneuzen. Doel is om de mogelijkheden op de Beurtvaartkade voor reclamanten te onderzoeken als locatie voor de overbruggingsfase tijdens de bouw van de nieuwe sluis. Namens verzoeker wordt wederom aangegeven dat het bedrijf van reclamanten, mits de gronden aldaar in het bezit zijn van verzoeker, na de bouw van de Nieuwe Sluis kan terugkeren op de Schependijk.

Bij brief van 26 april 2016 vraagt verzoeker de advocaat nogmaals om te reageren op zijn brief van 25 maart 2016. Mede gezien de tijd die nodig is voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten komt het verzoeker wenselijk voor om op de meest korte termijn nader met elkaar nader in overleg te treden over de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten. In deze brief wordt tevens nogmaals verzocht om verstrekking van de boekhouding. Hierop volgend stuurt verzoeker ook de adviseur van reclamanten op 29 april 2016 een brief. Verzoeker refereert aan een overleg van 6 april 2016 en stelt dat door de adviseur werd aangegeven dat reclamanten in overleg met de gemeente Terneuzen zijn over een (tijdelijke) verplaatsing naar de Beurtvaartkade. De adviseur gaf aan dat een schadeloosstelling pas zou kunnen worden berekend als van deze locatie meerdere gegevens bekend zijn. Verzoeker wijst de adviseur op zijn brief aan de advocaat van 25 maart 2016. Ook in deze brief wijst verzoeker erop dat het, mede gezien de tijd die nodig is voor de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten, wenselijk is om op de meest korte termijn nader met elkaar nader in overleg te treden over de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten en eveneens in deze brief verzoekt verzoeker reclamanten nogmaals om verstrekking van de boekhouding.

Op 3 mei 2016 neemt de adviseur van reclamanten telefonisch contact met de grondverwerver van verzoeker op. De adviseur vraagt waarom reclamanten niet direct naar een nieuwe locatie (noordelijker) op de Schependijk kunnen. De grondverwerver legt uit dat deze nodig is als tijdelijk werkterrein. In antwoord op de vraag waarom dat boven het belang van reclamanten gaat en waarom dit werkterrein niet naar een andere locatie kan geeft de grondverwerver aan dat een en ander in het TB NST is vastgelegd en overigens ook bekend is bij de advocaat van reclamanten.

Op 18 mei 2016 benadert de adviseur van reclamanten verzoeker om tot afspraken te komen over het vooraf vergoeden van de kosten voor een architect. Op verzoek van de betrokken grondverwerver wordt door de adviseur op 19 mei 2016 een eerste factuur gezonden. Op 20 mei 2016 wordt per mail aan de adviseur verzocht te berichten of er – naast de hierboven genoemde offerte – nog aanvullende nota’s verwacht mogen worden. Voorts geeft verzoeker aan dat het aanbod vooralsnog ziet op reconstructie op basis van verplaatsing naar Het Kanaaleiland Sluiskil. Indien verzoeker de bereidheid zou hebben zijn aanbod te baseren op (tijdelijke) verplaatsing naar de Beurtvaartkade of de Schependijk, zouden dergelijke kosten worden meegenomen in het aanbod als zijnde bijkomende kosten. Echter in dat verband is het niet gebruikelijk om op voorhand deze kosten te voldoen. Wel heeft verzoeker de bereidheid in het voorkomende geval in overleg te treden met de door haar ingeschakelde taxatiecommissie. Op 2 juni 2016 ontvangt de verwerver een offerte.

Op 9 juni 2016 vindt opnieuw een overleg plaats tussen onder meer de verwervers en andere vertegenwoordigers van verzoeker, reclamanten en hun adviseur en vertegenwoordigers van de gemeente Terneuzen. Doel van dit overleg is te bezien of de locatie Beurtvaartkade qua planologie en tijd een realistisch alternatief is. Vastgesteld wordt dat de problemen die zich op die vlakken voordoen in beginsel oplosbaar zijn, maar dat de grondprijs vooralsnog discussie oplevert. Hierover zullen de eigenaren van de locatie, namelijk de gemeente Terneuzen en reclamante 4 eerst helderheid moeten verschaffen voordat vervolgstappen mogelijk zijn.

Verzoeker deelt reclamanten vervolgens bij brief van 30 juni 2016 mee dat het hem dan is gelukt om eigenaar te worden van het erfpachtrecht van een aantal percelen op (het noordelijk deel van) de Schependijk. Een gedeelte van één van die percelen is op grond van het TB NST nodig als werkterrein, maar komt na de realisatie van de nieuwe sluis weer beschikbaar voor een andere invulling. Een en ander impliceert dat verzoeker reclamanten thans een aanbod kan doen uitgaande van hervestiging van hun bedrijf op de Schependijk. Voor de tijdelijke huisvesting, als overbrugging tot het moment dat de grond op de Schependijk beschikbaar is, biedt verzoeker een nader op een tekening bij deze brief aangegeven terrein gelegen aan de Beneluxweg aan. Verzoeker doet reclamanten opnieuw een aanbod tot schadeloosstelling en een tweeledig aanbod voor het gebruik van de tijdelijke locatie Beneluxweg. Verzoeker deelt voorts mee dat hij geen reden ziet om in te stemmen met de vergoeding van de kosten voor een architect die reclamanten maken voor de huisvesting op de Beurtvaartkade,

aangezien zijn aanbod ziet op een tijdelijke verplaatsing naar de Beneluxweg en definitieve terugkeer op de Schependijk. Daarnaast is verzoeker van mening dat een verplaatsing naar de Beurtvaartkade, hetzij tijdelijk hetzij definitief, vooralsnog zodanig ongewis is dan wel zodanig tijd vergt, dat een tijdelijke verplaatsing naar deze locatie in relatie tot de planning van het project niet haalbaar wordt geacht. Verzoeker is daarom van mening dat de Beurtvaartkade geen optie is voor de berekening van de schadeloosstelling. Tot slot gaat verzoeker nog nader in op de door hem gevraagde boekhoudgegevens. Verzoeker wijst erop dat er voor reclamanten niets meer in de weg staat aan het beschikbaar stellen van die gegevens, nu hij in deze brief duidelijkheid heeft gegeven over de mogelijkheid van een definitieve hervestiging op de Schependijk en de tijdelijke locatie aan de Beurtvaartkade. De boekhouding is volgens verzoeker noodzakelijk om de stagnatieschade te kunnen berekenen.

Verzoeker heeft op 7 juli 2016 de boekhoudgegevens van reclamanten ontvangen en deze op dezelfde datum beschikbaar gesteld aan de taxatiecommissie. Uit een overleg dat partijen op 21 juli 2016 hierover hebben gevoerd blijven partijen verdeeld over de tijdelijke locatie, waarbij reclamanten vasthouden aan de Beurtvaarkade en verzoeker hiermee gepaard gaande zeer hoge kosten niet wil vergoeden en vasthoudt aan een tijdelijke locatie aan de Beneluxweg.

Gelet op bovenstaande heeft het voortgezette overleg nog niet tot een oplossing en tot overeenstemming met reclamanten geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 2.

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten dat in de overleggen niet inhoudelijk is gesproken over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling en dat verzoeker de biedingen voor de vorm heeft gedaan en geen oog heeft voor de bedrijfsbelangen van reclamanten overwegen Wij het volgende.

In een proces gericht op de minnelijke verwerving van gronden mag vooreerst van een onteigenende partij mag worden verwacht dat deze een aanbod tot schadeloosstelling doet gericht op deze verwerving. Van de te onteigenen partij mag echter ook worden verwacht dat deze daartegenover zijn eis wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling kenbaar maakt. Op basis van wederzijdse taxaties, die in het verdere overleg kunnen worden ingebracht en uitgewisseld, kan vervolgens verder worden onderhandeld, in welk kader beide partijen eventueel tot wijziging van hun standpunten met betrekking tot de schadeloosstelling kunnen komen. Wij verwijzen hierbij naar Ons besluit van 14 november 2014, nr. 2014002189 Stc van 12 december 2014, nr. 34042.

Verzoeker heeft reclamanten voorafgaand aan de indiening van het verzoek tot de start van de onderhavige procedure twee keer een bieding tot volledige schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet gedaan, gericht op de aankoop van de benodigde onroerende zaken. Deze biedingen zijn gespecificeerd en, zoals uit de brief van 24 november 2015 blijkt, gebaseerd op het advies van de ingestelde taxatiecommissie. Bij het opstellen van dat advies heeft de taxatiecommissie zich onder meer gebaseerd op de opname van het bedrijf van reclamanten op 13 augustus 2015 en op de destijds door reclamanten geven presentatie en verstrekte informatie. Verzoeker is hierbij uitgegaan van verplaatsing van het bedrijf en niet van liquidatie. Dat de aangeboden schadeloosstelling niet is gebaseerd op de uiteindelijk definitieve locatie, althans dat daarover nog geen duidelijkheid bestaat, maakt nog niet dat deze bieding onredelijk of onjuist is. In de onteigeningspraktijk is het gebruikelijk dat onderhandelingen starten met een bod dat deels is gebaseerd op aannamen, al dan niet wegens het ontbreken van informatie over bijvoorbeeld de nieuwe locatie of bedrijfsgegevens. Gedurende de onderhandelingen kan het aanbod nader worden geconcretiseerd of worden gewijzigd op basis van nieuw verkregen gegevens. Uit het geschetste verloop van het minnelijk overleg blijkt dat de adviseur een voor begin september 2015 geplande taxatieopname (door het maken van foto's) niet heeft toegestaan. Daarnaast heeft verzoeker lang moeten wachten op boekhoudgegevens van reclamanten zodat deze zijn biedingen heeft gebaseerd op de feiten en gegevens over de bedrijfsvoering van reclamanten zoals die op dat moment bekend waren.

Reclamanten hebben daar geen eigen taxatie tegenover gesteld en hebben niet kenbaar gemaakt welke prijs zij voor de verkoop van de onroerende zaken wensen te ontvangen. Zij hebben zich in eerste instantie via hun adviseur in de maanden april en mei 2015 beperkt tot correspondentie over (de gewenste toezegging tot) de vergoeding van de kosten van deskundige bijstand en de vergoeding van de kosten van een interim--manager. Voor het overige hebben zij zich in het kader van de gevoerde overleggen op het standpunt gesteld dat uitgangspunt dient te zijn dat hun bedrijf terugkeert op de locatie Schependijk en hebben daarover ook een concrete toezegging van verzoeker verlangd. Verzoeker heeft reclamanten herhaalde malen laten weten dat hij een toezegging tot terugkeer van het bedrijf op de Schependijk niet kan doen zolang hij de eigendom van de gronden daar niet heeft

kunnen verwerven. Om toch tot een oplossing te komen heeft verzoeker reclamanten alternatieve locaties voor de tijdelijke dan wel definitieve vestiging van het bedrijf aangewezen die reclamanten echter om hun moverende redenen hebben afgewezen. Mede ten gevolge van deze gang van zaken zijn partijen niet tot een inhoudelijke discussie over de hoogte van de schadeloosstelling gekomen.

Ad 3

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten dat niet is voldaan aan de formaliteiten overwegen Wij het volgende. Volgens de kadastrale registratie is Continental B.V de eigenaar van de onroerende zaken en heeft verzoeker de biedingen aan de eigenaar gericht. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de bieding van 24 november 2015 wel degelijk aan Continental B.V is gericht. Ook de tweede biedingsbrief van 9 februari 2016 is aan Continental B.V. gericht. In beide brieven is vermeld dat de percelen in eigendom zijn bij Continental B.V. en dat het percelen betreft met daarop aanwezig de bedrijfsloods met winkel c.a. onder de naam Navimar B.V. Verzoeker heeft de biedingen aan de eigenaar Continental B.V. gedaan onder voorwaarde dat de percelen worden opgeleverd vrij van huur en of andere gebruiksrechten. Reclamanten hebben dit niet weersproken en niet kenbaar gemaakt dat Navimar een aparte bieding zou moeten krijgen. Wel hebben zij meerdere malen kenbaar gemaakt dat alle correspondentie naar hun adviseur moet worden verzonden. Gelet op de feitelijke verwevenheid van de bedrijven en omdat reclamanten dit niet hebben weersproken komt het Ons niet onjuist voor dat de verzoeker op de geschetste wijze biedingen heeft uitgebracht.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten betogen dat de noodzaak tot onteigening is niet aangetoond omdat er onvoldoende serieus en zorgvuldig is onderhandeld. Reclamanten onderbouwen dit met een weergave van het verloop van de onderhandelingen zoals die aan het indienen van het verzoek om onteigening vooraf zijn gegaan. Reclamanten voeren hiertoe een aantal gronden aan.

1. Verzoeker heeft nooit behoorlijke onderhandelingsgesprekken gevoerd. Telkens waren er andere contactpersonen waarmee reclamanten (mondeling dan wel schriftelijk) te maken kreeg.
   De uitgangspunten voor de onderhandelingen zijn niet duidelijk geformuleerd en waren tegenstrijdig. Reclamanten betogen dat de door verzoeker aangedragen alternatieve locaties voor hen vanwege de ligging geen alternatief zijn en dat verzoeker onzorgvuldig met hun belangen is omgegaan. Verzoeker heeft in de onderhandelingen steeds wisselende standpunten ingenomen. Eerst zou een gedeelte van de eigendommen van reclamanten nodig zijn, later bleken die totaal nodig. Reclamanten merken hierover op dat het gebouw dat op hun percelen staat werd genoemd in de lijst van te amoveren objecten in het ontwerpTracébesluit Nieuwe Sluis Terneuzen (OTB NST). Het bedrijf, met watergebonden functie, leek echter ter plaatse te kunnen voortbestaan en ook op basis van de toelichting bij het ontwerpTracébesluit (zij citeren daaruit twee passages) zijn reclamanten uitgegaan van de mogelijkheid tot voortzetting van de bedrijfsvoering ter plaatse. Nadien is het reclamanten duidelijk geworden dat hun totale eigendom nodig is. Vervolgens heeft verzoeker kenbaar gemaakt dat een deel van de onroerende zaken van reclamanten zal worden aangewezen als werkterrein. In de eerste aanbiedingsbrief van 24 november 2015 laat verzoeker echter weten dat de onroerende zaken van reclamanten toch permanent nodig zijn. Verzoeker heeft hierbij als uitgangspunt hervestiging van reclamanten op een locatie op het Kanaaleiland Sluiskil genomen, terwijl hij zelf heeft bevestigd dat deze ongeschikt is voor de bedrijfsvoering van reclamanten. Reclamanten hebben dat zelf ook aangegeven. Reclamanten verwijzen naar het verweerschrift van verzoeker in de beroepsprocedure tegen het Tracébesluit waaruit blijkt dat de optie van verplaatsing van het bedrijf naar Kanaaleiland Sluiskil niet meer in beeld is en dat dit in een e-mail van 11 april 2016 aan hen bevestigd is. Desondanks heeft verzoeker alle aanbiedingen gebaseerd op verplaatsing van het bedrijf naar Kanaaleiland Sluiskil en dat ook in het Tracébesluit tot uitgangspunt genomen. Daarnaast heeft verzoeker in de biedingen van 24 november 2015 en 10 februari 2016 gesproken over de noodzaak tot verwerving terwijl de planologische grondslag daarvoor ontbreekt omdat Het TB NST eerst bij besluit van 15 februari 2016 is vastgesteld.
2. Er zijn slechts voor de vorm twee -niet onderbouwde en niet op informatie gestoelde – aanbiedingsbrieven verzonden.
3. Reclamanten betogen dat niet is voldaan aan de formaliteiten. Het is reclamanten niet duidelijk waarom zij eind november en begin december 2015 drie (biedings)brieven hebben ontvangen met een identieke inhoud. Bovendien zijn de eerste twee brieven, gedateerd 24 november 2015 en 1 december 2015, gericht aan onjuiste adressen. De derde brief van 4 december 2015 is naar het juiste adres gestuurd maar gericht aan Oliehandel P. de Lege en Zn. B.V. Reclamanten herinneren zich niet dat zij een brief gericht aan Schependijk B.V. hebben ontvangen. Verzoeker heeft verder op 10 februari 2016 een tweede aanbiedingsbrief gestuurd met een herhaald aanbod. Deze is

alleen gericht aan Schependijk B.V. Reclamanten herinneren zich niet dat zij een brief gericht aan Oliehandel P. de Lege & Zoon hebben ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 2 overwegen Wij het volgende.

Ad 1

De zienswijze ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 1. Verder wijzen Wij op hetgeen Wij bij reclamanten 1 hebben opgemerkt over de beroepen die reclamanten 1 en 2 hebben ingesteld tegen het TB NST en de uitspraak van de Afdeling van 17 augustus 2016, nr. 201602741/R6 waarbij deze ongegrond zijn verklaard.

Dit in aanmerking nemend is Ons in het bijzonder uit de overgelegde stukken en de verstrekte informatie het volgende gebleken.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het tracébesluit minnelijk te verwerven, maar heeft zich anderzijds in het kader van het minnelijk overleg met reclamanten evenzeer ingespannen om de mogelijkheden van compensatie in grond en andere oplossingen in de vorm van de (tijdelijke) verplaatsing van haar vestiging naar een andere locatie en de mogelijkheid van terugkeer Naar de Schependijk onderzocht.

Ter zake van het gevoerde minnelijke overleg constateren wij dat op 16 januari 2015 het kantoor dat door de verzoeker voor de grondverwerving is ingeschakeld voor het eerst contact opneemt met reclamanten. Afgesproken wordt dat twee (met naam genoemde) verwervers van dit kantoor reclamanten op 21 januari 2015 zullen bezoeken voor een eerste informatief gesprek over de verwerving van de gronden van reclamanten die onderdeel vormen van het bedrijf aan de Schependijk 30 te Terneuzen en nodig zijn voor de realisatie van de nieuwe sluis.

Tijdens het bezoek op 21 januari 2015 schetsen de verwervers reclamanten het verloop van de totstandkoming van de plannen voor de Nieuwe Sluis. Van de oorspronkelijk zeven varianten wat betreft de realisering van die sluis zijn er dan nog drie over. De verwervers delen mee dat, naar het zich laat aanzien, op 5 februari 2015 een voorkeurskeuze voor één van deze varianten zal worden gemaakt. Aansluitend zal deze keuze worden uitgewerkt in een tracékeuze, gevolgd door een OTB NST en een TB NST. Uit een tekening die de grondverwervers overleggen blijkt dat een klein gedeelte van het bij reclamanten in eigendom zijnde perceel K 651 (met daarop een deel van het kantoor en bijbehorende loods) nodig is voor de realisering van de Nieuwe Sluis. De verwervers merken op dat dit na 5 februari 2015 gedetailleerder kan worden aangegeven. Reclamanten merken op, dat zij wat betreft de continuïteit van het bedrijf gebonden zijn aan een plaats aan het water. Zij willen dan ook terugbouwen op het resterende gedeelte van het perceel. De grondverwervers zeggen toe dat zal worden nagegaan of dit op grond van het bestemmingsplan van de gemeente Terneuzen kan. Reclamanten merken verder op dat zij alleen het gedeelte dat echt voor het werk nodig is willen verkopen en meer niet. Het resterende gedeelte willen zij wel verhuren mocht er tijdelijk meer grond nodig zijn voor de aanleg van de sluis, maar zij willen dat uitdrukkelijk niet verkopen en zij willen bij een eventuele huursituatie het gedeelte aan de waterzijde blijven gebruiken voor de bedrijfsvoering. Tot slot geven reclamanten aan dat zij het liefst in grond gecompenseerd willen worden, waarbij zij wijzen op een specifiek en ook op de Schependijk gelegen gedeelte. De grondverwervers zeggen toe dat de mogelijkheid hiertoe kan worden onderzocht.

In vervolg op een informatieavond op 17 maart 2015 stuurt verzoeker de bewoners en bedrijven aan de Schependijk 28 tot en met 37, waar ook het bedrijf van reclamanten ligt, op 14 april 2015 een informatieve brief met de mededeling dat het voornemen bestaat om de betrokken woningen en/of bedrijfspanden aan te kopen in het kader van de bouw van de Nieuwe Sluis. Inmiddels zijn betrokkenen volgens deze brief bekend met het feit dat de woningen/bedrijven gelegen zijn binnen de contour van het OTB NST en voorts zijn zij volgens deze brief tijdens de informatieavond van 17 maart 2015 onder meer geïnformeerd over het feit dat de woningen en bedrijven nodig zijn voor de met de aanleg van de Nieuwe Sluis verband houdende herinrichting van het gebied Schependijk. De Schependijk zal daarbij worden herbestemd voor sluis- en watergebonden activiteiten. Namens verzoeker wordt in de brief verder meegedeeld dat voor de verwerving van de benodigde gronden een kantoor is ingeschakeld en wordt het proces van de (minnelijke) grondverwerving geschetst.

Op 28 april 2015 voert de grondverwerver overleg met reclamanten en de adviseur die zij hebben ingeschakeld. De verwerver deelt mee dat de totale eigendom van reclamanten moet worden

aangekocht. Reclamanten geven aan dat zij dit onacceptabel vinden omdat eerder werd aangegeven dat slechts een gedeelte nodig zou zijn. Zij wensen van de verzoeker een bevestiging dat het geheel moet worden aangekocht en tevens willen zij de bevestiging dat verzoeker de kosten van deskundige bijstand en de kosten vooruitlopend op verplaatsing eveneens zal vergoeden indien wordt afgezien van verwerving. Op 28 april 2015 heeft daarnaast de medewerker functieverplaatsing van verzoeker telefonisch contact met reclamant M. de Lege. Per e-mailbericht van dezelfde datum laat reclamant deze medewerker weten dat hij uit het telefoongesprek heeft begrepen dat er nog onzekerheden zijn wat betreft de verplaatsing van bepaalde bedrijven op de Schependijk maar dat het wel zeker is dat het bedrijf van reclamanten op een locatie aan de Schependijk zal blijven. Gezien de continuïteit van het bedrijf in de toekomst zijn reclamanten daar blij mee. De bedoelde medewerker functieverplaatsing wijst reclamant M. de Lege per eveneens op 28 april 2015 verzonden mail op de brief die op 14 april 2015 aan reclamanten werd gestuurd en waarin is aangekondigd dat het bedrijf binnen de onteigeningsgrenzen valt. Verzoeker is bezig om de hervestigingsopties voor alle bedrijven in beeld te brengen en zodra de mogelijkheden voor de bedrijven die terug wensen te keren op de Schependijk in beeld zijn, worden deze met de betrokken bedrijven besproken.

Bij brief van 7 mei 2015 bevestigt verzoeker reclamanten dat de drie onroerende zaken (die thans ook in de procedure betrokken zijn) geheel moeten worden verworven en bij brief van 12 mei 2015 stuurt verzoeker reclamanten een bevestiging over de vergoeding van de deskundigenkosten.

Op 18 mei 2015 neemt de grondverwerver telefonisch contact op met de adviseur van reclamanten. De verwerver tracht een afspraak te maken voor een taxatieopname, maar de adviseur deelt mee dat hij daarvoor rechtstreeks contact moet opnemen met reclamanten. Uit het daarop volgende telefonische contact dat de verwerver met reclamanten heeft blijkt dat zij geen afspraak voor een taxatie willen maken. Reclamanten willen eerst bezien wat verzoeker te bieden heeft. Door de verwerver wordt opgemerkt dat een taxatieopname zal moeten plaatsvinden voordat een aanbod mogelijk is, maar reclamanten blijven bij hun standpunt en weigeren een opname. Op 1 juni 2015 nemen reclamanten telefonisch contact op met de verwerver en uiten zij hun ongenoegen over het feit dat zij hun bedrijf moeten afstaan. Reclamanten vragen of het mogelijk is dat zij een advocaat inschakelen voor het maken van bezwaar tegen het OTB NST en of de kosten daarvan door verzoeker worden vergoed. De verwerver stelt bijna zeker te weten dat dat niet het geval is, maar zegt toe dat hij de vraag zal uitzetten en dat reclamanten een reactie ontvangen. Bij e-mailbericht van 10 juni 2015 reageert de verwerver hier afwijzend op omdat deze kosten voor het indienen van een zienswijze tegen het tracébesluit niet voortvloeien uit de grondverwerving en wijst reclamanten er nogmaals op, dat het voor het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling noodzakelijk is dat zij toestemming verlenen aan een taxatie. Verlenen zij die toestemming niet dan zal voor de verwerving een aanbod moeten worden op basis van een zogeheten geveltaxatie.

De adviseur reageert bij brief van 18 juni 2015 op dit bericht. Deze merkt op dat de stelling dat reclamanten weigerachtig zouden zijn om toestemming te verlenen voor een taxatie bij hen in het verkeerde keelgat is geschoten. Reclamanten ontkennen ten stelligste dat zij geen medewerking willen verlenen. De adviseur geeft vervolgens een overzicht van de contacten die reclamanten en verzoeker hebben gehad en wijst er op dat reclamanten te maken hebben met zes verschillende vertegenwoordigers van verzoeker die steeds met tegenstrijdige berichten komen. Volgens de adviseur hebben reclamanten niet gesteld dat zij niet bereid zijn om medewerking te verlenen aan een taxatie, zij wensen echter wel dat de uitgangspunten vooraf helder worden geformuleerd.

De verwerver reageert per e-mail van 24 juni 2015 op genoemde brief van de adviseur. Hij wijst erop dat reclamanten voor de grondverwerving alleen te maken hebben met de personen die verzoeker hiervoor heeft ingeschakeld. Voorts gaat hij in op wat er in het OTB NST is gesteld over de bedrijven die thans aanwezig zijn op het zuidelijk en niet af te graven deel van de Schependijk. Deze dienen hun activiteiten daar te beëindigen. Daarnaast geeft het OTB NST aan hoe wordt omgegaan met hervestiging van sluis- en watergebonden activiteiten. De verwerver merkt op dat uit deze tekst de conclusie kan worden getrokken dat het bedrijf van reclamanten dient te worden aangekocht en dat bezien zal moeten worden of het bedrijf kan worden getypeerd als bedrijf met sluis- en watergebonden activiteiten. Over oplossingsrichtingen wordt verder nog nagedacht. Tot slot zet de verwerver uiteen op welke wijze reclamanten schadeloos zullen worden gesteld, waarbij hij erop wijst dat een onteigenende partij niet verplicht kan worden tot het leveren van compensatiegrond. Waar deze beschikbaar is kan deze ook in de onderhandelingen worden betrokken. De taxatie die de verzoeker wil uitvoeren heeft tot doel om van reclamanten zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over de gedachte oplossingsrichtingen. De verwerver merkt op, dat echter de indruk is ontstaan dat reclamanten pas een gesprek over de taxatie willen voeren wanneer de oplossingsrichting kenbaar is, maar dat is nog niet het geval. Verzoeker is echter wel verplicht om reclamanten een aanbod te doen, wat het beste kan als een taxatiecommissie het aan te kopen object heeft opgenomen en kennis heeft genomen van het bedrijf en de oplossingsrichting. Indien een dergelijke opname niet mogelijk is dan rest helaas niets anders dan een bieding op basis van een geveltaxatie.

Per e-mailbericht van 30 juni 2015 reageert de dan ook door reclamanten ingeschakelde advocaat op zojuist bedoelde e-mail van de grondverwerver. Deze stelt dat reclamanten graag bereid zijn tot overleg, maar om dat zinvol te kunnen laten verlopen is het nodig dat verzoeker kennis draagt van de uitgangspunten daarvoor. De advocaat meent dat dat niet het geval is, verzoeker weet nog niet of het bedrijf van reclamanten verplaatst kan en zal worden en zo ja waarheen. Naar zijn mening dient er eerst duidelijkheid te zijn over de uitgangspunten voor een gesprek met reclamanten. Zodra die zijn verkregen en vastgelegd kan er op de kortst mogelijke termijn een taxatie van de schadeloosstelling plaatsvinden.

Verzoeker reageert per brief van 9 september 2015 op bovenbedoelde e-mail van de advocaat van reclamanten. Naar de mening van verzoeker staat het vast dat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Terneuzen, sectie K, nummer 651 (grondplannummer 13) benodigd is voor de realisatie van de nieuwe sluis. Dit gedeelte is opgenomen in het OTB NST en bij de verwerving zal sprake zijn van een volledige schadeloosstelling. Daarnaast merkt verzoeker op, dat mede door de tegen het OTB NST ingediende zienswijzen is geconstateerd dat de daarin als werkterrein aangegeven locaties onvoldoende ruimte bieden voor een efficiënte uitvoering van de nieuwe sluis. Met name nabij de Schependijk is bij nader inzien meer behoefte aan werkruimte en werkterrein. Het uiteindelijke TB NST zal daarom zodanig worden aangevuld dat aan de noordzijde van de Schependijk in aanvullend werkterrein wordt voorzien. Hoewel de exacte begrenzing daarvan nog niet beschikbaar is, staat het naar de mening van verzoeker vast dat aankoop van het resterende gedeelte van genoemd perceel alsmede de twee andere eigendommen van reclamanten (grondplannummers 9 en 12) nodig zijn omdat deze als werkterrein zullen worden aangewezen. Verzoeker wijst voorts op de in het OTB NST opgenomen mogelijkheid om bedrijven met watergebonden activiteiten, die door de vestiging van de sluisgebonden activiteiten moeten verhuizen, met het oog op de ligging aan het water een nieuwe plek te geven op de Schependijk. Het bedrijf van reclamanten is als een bedrijf met watergebonden activiteiten aan te merken. Verzoeker merkt op dat de mogelijkheid tot hervestiging van reclamanten ná de aanleg van de Nieuwe Sluis wordt onderzocht. De gedachte gaat daarbij uit naar een locatie in de directe omgeving van de huidige locatie van reclamanten. Verzoeker meldt dat hij nog geen eigenaar is van die locatie maar dat hij in dit gebied nog in onderhandeling is met diverse partijen. Verzoeker geeft aan dat hij desalniettemin bereid is om met reclamanten te onderhandelen over een optie tot koop van een oppervlakte zodra hij eigenaar is van de compensatiegrond. Verzoeker deelt mee dat als reclamanten wensen terug te komen dat er dan voor de bouwperiode van de sluis gezocht zal moet worden naar een tijdelijke vervangende locatie, waarbij verzoeker een locatie aan de Narcisstraat aandraagt. Voorts deelt verzoeker mee dat, uitgaande van de hervestiging van het bedrijf op de Schependijk ná realisatie van de Nieuwe Sluis, bij de bepaling van de schadeloosstelling rekening zal worden gehouden met dubbele verhuis- c.q. verplaatsingskosten. Tot slot vraagt verzoeker reclamanten om te berichten of zij bereid zijn om hun gronden (met opstallen) als werkterrein te verhuren.

Bij brief van 17 september 2015 verzoekt de advocaat van reclamanten om uitstel van de gestelde termijn op de brief van 9 september 2015. De advocaat deelt verzoeker vervolgens bij brief van 1 oktober 2015 mee dat er wel helderheid bestaat over het feit dat reclamanten niet op de huidige locatie gehandhaafd kunnen worden maar dat een motivering voor dit standpunt vooralsnog ontbreekt. Hij merkt op dat reclamanten die graag vernemen in het eerstvolgende overleg met de grondverwervers. Tevens vernemen reclamanten dan graag of handhaving van de kade en aanlegplaatsen mogelijk is en indien dat niet zo is, waarom dat niet het geval is.

Op 27 oktober 2015 voert verzoeker overleg met reclamanten en hun adviseur. De verwerver deelt mee dat verzoeker de eigendommen van reclamanten wenst te verwerven en niet te huren omdat het bedrijf niet op de Schependijk gehandhaafd kan blijven en dit in het tracébesluit zal worden opgenomen. Reclamanten lichten de structuur van het bedrijf en de activiteiten toe. Daarnaast geven zij een rondleiding over het bedrijf. De grondverwerver van verzoeker kondigt een bieding aan en vraagt reclamanten om toestemming voor een taxatieopname. Reclamanten geven echter aan een opname niet nodig te vinden. Zij willen eerst een definitieve locatie weten waar ze met hun bedrijf naartoe kunnen. De grondverwerver noemt enkele potentiele locaties, maar reclamanten geven aan dat zij op de Schependijk willen blijven. Dit is de enige vervangende locatie die bespreekbaar is. Volgens reclamanten is het simpel: grond om grond, kade om kade, gebouw om gebouw, en dan is de zaak rond.

In de maanden oktober, november en december 2015 voert verzoeker ondertussen overleg met onder meer de gemeente Terneuzen om te bezien of er mogelijkheden zijn tot de tijdelijke huisvesting van onder meer het bedrijf van reclamanten in het gebied van de zogeheten Spoorzone (locatie Beneluxweg).

Bij brieven van 24 november 2015 doet verzoeker reclamanten P. de Lege en Zn. B.V. en Schependijk B.V. een eerste aanbod gericht op de aankoop van de onroerende zaken met de grondplannummers 9,

12 en 13. Verzoeker deelt daarbij mee dat, in tegenstelling tot hetgeen in de brief van 9 september 2015 is opgemerkt, de percelen niet tijdelijk nodig zijn voor de realisatie van de Nieuwe Sluis maar permanent en wel voor de realisatie van de nieuwe wegenstructuur op het overblijvende deel van de Schependijk en het nieuwe sluisgebonden terrein van Rijkswaterstaat. Als gevolg daarvan is van tijdelijke huur, zoals bedoeld in de brief van 9 september 2015, geen sprake meer. Verzoeker doet reclamanten dan ook een aanbod voor de koop van de onroerende zaken ervan uitgaand dat zij zich met hun bedrijf kunnen hervestigen op de locatie Kanaaleiland Sluiskil te Sluiskil.

Op 1 december 2015 stuurt verzoeker beide hiervoor genoemde reclamanten gecorrigeerde biedingen toe. In de brieven van 24 november 2015 werd namelijk onderaan pagina 2 het kosteloos voortgezet gebruik van “de woning” aangeboden tot uiterlijk 31 december 2016. In de brieven van 1 december 2015 is dit gewijzigd in het aanbod tot het kosteloos voortgezet gebruik “van de percelen met bedrijfsopstallen” De brieven van 1 december 2015 komen vervolgens als onbestelbaar retour omdat de adressen van reclamanten onjuist blijken te zijn. Nadat de adviseur van reclamanten de juiste adressen heeft doorgegeven worden de biedingen op 4 december 2015 opnieuw aan de twee hiervoor genoemde reclamanten gezonden.

Bij brief van 7 december 2015 deelt verzoeker reclamanten mee dat, na de vaststelling van het OTB NST, nieuwe inzichten hebben geleid tot een nieuwe belangenafweging ten aanzien van de Schependijk. De gevolgen voor de Schependijk zullen en/of anders zijn dan in eerste instantie werd gedacht en deze gevolgen zullen worden beschreven en gemotiveerd in het begin 2016 vast te stellen TB NST. Zonder vooruit te lopen op de procedure informeert verzoeker reclamanten nu al over het feit dat één van de wijzigingen tot gevolg heeft dat de Schependijk in zijn geheel noodzakelijk wordt geacht voor het project. Voor zover dat al niet op grond van het OTB NST het geval was, zal de woning of het bedrijf geamoveerd worden, dan wel zal voortzetting van de bewoning of het gebruik tijdens de realisatie van het project niet langer mogelijk zijn. Verzoeker wijst reclamanten op de mogelijkheid om tegen het vast te stellen TB NST beroep in te stellen.

Op 8 december 2015 voeren de grondverwerver en een vertegenwoordiger van verzoeker overleg met reclamanten en hun adviseur. De grondverwerver licht hierin als eerste toe dat in de eerste biedingen van 24 november 2015 abusievelijk gesteld is dat het om een woning zou gaan. Vervolgens licht de grondverwerver de opbouw van de schadeloosstelling toe. De adviseur wenst in dit overleg niet op de schadeloosstelling te willen reageren en geeft aan dat hij ook geen schadeberekening heeft gemaakt. De grondverwerver vraagt verder (opnieuw) of de taxatiecommissie toestemming kan krijgen voor een opname van het bedrijf en vraagt om toezending van de jaarrekeningen. Reclamanten herhalen hun eerdere standpunt eerst duidelijkheid over de toekomstige locatie en vervolgens grond om grond, kade om kade en dan is er geen schadeberekening nodig. Partijen praten verder over de mogelijkheden tot verplaatsing van het bedrijf van reclamanten. Reclamanten zien een mogelijke oplossing in een verplaatsing naar het uiterste zuidpunt van de Schependijk. Van de zijde van verzoeker wordt opgemerkt dat in het OTB NST andere functies aan deze locatie zijn toebedeeld, maar dat niettemin de bereidheid bestaat om hier intern naar te kijken. Tevens is tijdelijke huisvesting op de spoorzone (Beneluxweg) besproken. Reclamanten zijn hier over niet enthousiast, maar wijzen het voorstel ook niet op voorhand af. Afgesproken wordt om deze locaties nader te onderzoeken.

Per e-mailbericht van 16 december 2015 stuurt de grondverwerver de adviseur van reclamanten een mailbericht door waaruit blijkt dat verzoeker inmiddels in overleg met reclamante 4 is over een tijdelijke en wellicht ook definitieve verplaatsing naar de Beneluxweg.

Bij brief van 11 januari 2016 reageert de advocaat van reclamanten op de aanbiedingen van 1 december 2015. De advocaat laat weten dat niet duidelijk is – en in strijd met het evenredigheidsbeginsel – waarom het bedrijf van reclamanten, dat aan het water gebonden is en een eigendomspositie heeft, moet wijken voor Rijkswaterstaat. Daarbij heeft volgens de advocaat te gelden dat dit uitgangspunt niet is vastgelegd in het OTB NST. Daarin was juist het uitgangspunt dat watergebonden bedrijven een plaats zouden krijgen op de Schependijk.

Op 21 januari 2016 heeft de grondverwerver telefonisch contact met de adviseur van reclamanten. De grondverwerver verzoekt om een nieuwe afspraak voor overleg te maken. Hoewel de adviseur niet direct het nut van een nieuw overleg inziet, vraagt hij of daarbij ook iemand aanwezig kan zijn die op de hoogte is van de toekomstige verkaveling op de Schependijk. Naar aanleiding hiervan deelt de grondverwerver de adviseur per e-mailbericht van 25 januari 2016 onder meer mee dat er nog geen indeling op kavelniveau is van de toekomstige inrichting van de Schependijk maar dat de inrichting van de Schependijk uit het TB NST blijkt. Bovendien is verzoeker voor potentiële vervangende locaties voor reclamanten afhankelijk van diverse verwervingen van andere eigenaren. De verwerver merkt verder op dat hij in een te plannen overleg graag een door de adviseur op te stellen concept van de schadeberekening wil bespreken. Hij wijst erop dat de door verzoeker opgestelde schadeberekening in het laatste gesprek al is toegelicht en dat de adviseur hier nog op zou reageren.

Op 28 januari 2016 vindt een overleg plaats tussen verzoeker, reclamanten en hun adviseur en advocaat. Reclamanten geven te kennen dat zij niet weg willen van de Schependijk, maar als dit het geval moet zijn dan wensen zij te verplaatsen naar de zuidpunt van de Schependijk. Verder wordt overeen alternatief ter hoogte van TMS onroerend goed gesproken. Het alternatief op Sluiskil is voor reclamanten onbespreekbaar, de tijdelijke locatie aan de Beneluxkade is niet wenselijk vanwege manoeuvreerruimte. Verder laten reclamanten weten dat als geen passend alternatief wordt geboden, reclamanten het bedrijf willen staken en men wil daarom ook een bieding op basis van liquidatie.

Op 1 februari 2016 heeft de grondverwerver, in verband met de bespreking van een ander dossier, kort contact met de adviseur van reclamanten. De grondverwerver benadrukt (nogmaals) dat de terughoudendheid van reclamanten inzake de minnelijke verwerving niet in het belang van hun bedrijf is en kondigt een nieuwe bieding aan. Tevens verzoekt de grondverwerver de adviseur nogmaals om een berekening van de schadeloosstelling, maar de adviseur geeft aan dat hij geen berekening heeft.

Bij brief van 10 februari 2016 doet verzoeker Schependijk B.V. opnieuw een aanbod gericht op de aankoop van de onroerende zaken met een afschrift aan reclamanten P. de Lege en Zn. B.V. Verzoeker refereert aan het gesprek van 8 december 2015, waarin reclamanten hebben aangegeven dat de vervangende locatie op het Kanaaleiland Sluiskil voor hun bedrijf niet geschikt is. Verzoeker beargumenteert dat deze locatie wel geschikt kan zijn en merkt (verderop in de brief) op dat reclamanten vooralsnog geen steekhoudende argumenten hebben aangevoerd waarom deze vervangende locatie niet geschikt zou zijn. Niettemin deelt verzoeker mee dat hij heeft gezocht naar een eventuele andere vervangende locatie. Deze is gelegen aan de noordzijde van de Schependijk. Verzoeker merkt op dat hij deze locatie, zoals reclamanten bekend is, nog niet in eigendom heeft kunnen verwerven. Voor de beschikbaarheid van deze locatie als vervangende locatie is het wel van belang dat verzoeker daar eerst de eigendom van verkrijgt. Verzoeker deelt mee dat hij met de eigenaren en erfpachters van de gronden in gesprek is. Daarnaast wijst hij erop dat een groot gedeelte van het betrokken gebied tijdelijk benodigd is als werkterrein, zodat een directe en definitieve verplaatsing van het bedrijf van reclamanten naar die locatie daarom niet mogelijk is. Verzoeker wijst in dit verband ook op hetgeen naar voren werd gebracht in het op 28 januari 2016 gevoerde overleg, namelijk dat verzoeker bij verplaatsing van het bedrijf naar de noordzijde van de Schependijk zal moeten aantonen dat deze voor het bedrijf milieutechnisch haalbaar zal zijn. Voor de overbruggingsperiode tot aan de mogelijke terugkeer op de Schependijk is een tijdelijke locatie beschikbaar aan de Beneluxweg. Deze locatie zal wellicht ook als definitieve vestigingsplaats beschikbaar kunnen komen. Verzoeker deelt reclamanten voorts mee dat de voorgestelde hervestigingslocatie op de zuidpunt van de Schependijk nodig is voor de herplaatsing van Rijkswaterstaat binnen het project. Dit is al opgenomen in het OTB NST en zal ook zo in het TB NST komen te staan. Deze locatie is daarom niet beschikbaar.

De advocaat reageert hier bij brief van 25 februari 2016 op. Hij merkt op dat de brief van 10 februari 2016 reclamanten met verbazing vervult nu deze uitgaat van verplaatsing naar de locatie Kanaaleiland Sluiskil. Dienaangaande hebben reclamanten immers op 8 december 2015 al gesproken met de verantwoordelijke medewerker voor de bedrijfsverplaatsingen van het project die heeft aangegeven in te zien dat een bedrijfsverplaatsing naar deze locatie niet is aangewezen. Reclamanten hebben nu de indruk dat de bieding voor de vorm is gedaan en uiten daar hun bezwaar tegen. Daarbij hebben zij grotere schepen in eigendom dan waar verzoeker van is uitgegaan. Reclamanten houden verder vast aan de locatie op de Schependijk. Bij gebrek aan alternatieve voorstellen, die er niet zijn, is dit de enige locatie waar het bedrijf van reclamanten levensvatbaar kan worden voortgezet.

Op 2 maart 2016 voert de grondverwerver overleg met de adviseur, waarbij gesproken wordt over de mogelijke vervangende locatie aan de Beneluxweg. Op 4 maart 2016 stuurt de adviseur de verwerver een e-mailbericht met de mededeling dat hij de locatie Beneluxweg niet om een aantal (nader genoemde) redenen niet geschikt acht. Wel zou een locatie “schuin tegenover de huidige locatie” geschikt kunnen zijn. Bij e-mail van 8 maart vraagt de verwerver om de laatstgenoemde locatie nader te duiden

Op 16 maart 2016 heeft verzoeker bij het uitblijven van het zicht om op afzienbare termijn met reclamanten tot overeenstemming te komen een verzoek ingediend om de administratieve onteigeningsprocedure te starten.

Uit het vorenstaande blijkt dat verzoeker redelijke doch vruchteloze pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Wij wijzen hierbij op hetgeen Wij in het algemeen hebben overwogen bij reclamanten 1 onder 1 over het minnelijk overleg in samenhang met wijzigingen die gedurende dat overleg kunnen optreden in het benodigde ruimtebeslag en de planologische inpassing. Ons is in dit verband gebleken dat verzoeker reclamanten steeds op de hoogte heeft gesteld van wijzigingen in het planologisch spoor of in relatie tot beschikbare vervangende locaties. Zo heeft verzoeker reclamanten in een gesprek op 28 april 2015 medegedeeld dat de totale eigendom diende te worden aangekocht. Op verzoek van reclamanten is dit vervolgens bij de brief van 7 mei

2015 schriftelijk bevestigd. Het kan voor reclamanten verwarrend zijn geweest dat verzoeker bij zijn brief van 9 september 2015 de mogelijkheid tot huur van de gronden aan reclamanten heeft aangeboden – welke optie later weer is vervallen – maar ook in een huursituatie hadden reclamanten hun bedrijfsvoering ter plaatse niet kunnen voortzetten. Het bedrijf had dan minstens gedurende de periode van realisatie van de sluis verplaatst moeten worden naar een andere locatie. Verzoeker heeft weliswaar de planvorming nader geconcretiseerd hangende het minnelijk overleg, hetgeen kennelijk voor verwarring heeft gezorgd bij reclamanten en dat de voortgang van het minnelijk overleg niet ten goede is gekomen. Wij overwegen verder dat de wijzigingen die zich in de fase van het OTB NST naar het TB NST hebben voorgedaan onderdeel vormen van het proces waarin een tracékeuze, een OTB en een TB tot stand komen. Echter vanaf 28 april 2015 was het voor reclamanten duidelijk dat hun hele bedrijf verplaatst moest worden. Wat hier verder ook van zij, uit het vorenstaande blijkt evenzeer dat het minnelijk overleg ook door de opstelling van reclamanten niet soepel is verlopen. Reclamanten hebben een taxatieopname afgehouden en verzoeker evenmin de benodigde (en gevraagde) gegevens (jaarrekeningen) beschikbaar hebben gesteld zoals die benodigd zijn voor de berekening van de schadeloosstelling. Om die reden heeft verzoeker bij zijn brieven van 24 november 2015 en 1 en 4 december 2015 biedingen uitgebracht op basis van een zichttaxatie. Het overleg hierover heeft nadien niet tot overeenstemming geleid. Ook op basis van de herhaalde bieding van 10 februari 2016 kon, zoals blijkt uit de brief van de advocaat van 25 februari 2016, geen overeenstemming worden bereikt omdat reclamanten om hen moverende redenen vooralsnog alleen vast wensen te houden aan een locatie op de Schependijk.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamanten voor een oplossing in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het minnelijk overleg met reclamanten is na de indiening van het verzoek verder voortgezet. Bij brief van 25 maart reageert verzoeker op de brief van de advocaat van 25 februari 2016. Verzoeker laat weten dat het juist is dat bij de brief van 10 februari 2016 is uitgegaan van de fictie dat reclamanten zich met hun bedrijf zullen hervestigen op een locatie op het Kanaaleiland Sluiskil. Verzoeker resumeert dat in de brief van 10 februari 2016 uitdrukkelijk is aangegeven dat de locatie die reclamanten wensen niet in zijn eigendom is en dat het daarnaast onzeker is of en op welke termijn wel over deze locatie kan worden beschikt. Het lijkt verzoeker daarom wenselijk te zoeken naar andere, wel beschikbare locaties, zoals die in de brief van 10 februari 2016 al zijn genoemd. Met betrekking tot de locatie aan de Beneluxweg stuurt verzoeker de advocaat een tekening toe waaruit blijkt waar de mogelijke vervangende locatie ligt. Verzoeker merkt op dat de door de adviseur van reclamanten in zijn mail van 4 maart 2016 bedoelde locatie “schuin tegenover” de huidige locatie niet beschikbaar blijkt, maar wijst nog wel op de mogelijkheid om een ruimte voor tijdelijke vestiging voor reclamanten te reserveren op een andere locatie die eveneens op een bijgevoegde tekening is weergegeven. Verzoeker deelt mee dat hij dat hij met de gemeente Terneuzen in overleg is om te komen tot een zodanige planologische inpassing dat een tijdelijke vestiging van het bedrijf van reclamanten aan de Beneluxweg mogelijk wordt gemaakt. Voorts merkt verzoeker op dat recentelijk ook een mogelijke hervestigingslocatie aan de Beurtvaartkade in beeld is gekomen. Ook over deze locatie voert verzoeker overleg met de gemeente Terneuzen. Verzoeker meldt dat hij op de meest korte termijn met de gemeente wil trachten te komen tot een juiste invulling van het gebied. Verzoeker vraagt reclamanten om op korte termijn aan te geven of de locaties Beneluxweg en Beurtvaartkade mogelijk geschikt zijn en of zij bereid zijn om deze in gezamenlijkheid nader uit te werken. Als dat het geval is, dan zal verzoeker het overleg hierover met de gemeente Terneuzen actief oppakken teneinde een voor alle partijen passende oplossing te komen.

Per e-mailbericht van 5 april 2016 bevestigen reclamanten dat er gesproken kan worden over de locatie aan de Beurtvaartkade en de eventuele locatie te Sluiskil. Op 6 april 2016 stuurt verzoeker een e-mail aan reclamanten waarin wordt bevestigd dat de locatie Sluiskil door hen niet gewenst is en door verzoeker niet meer als uitgangspunt voor verplaatsing van het bedrijf zal worden genomen. Verzoeker wil de optie Beurtvaartkade verkennen met reclamanten, maar brengt wel onder de aandacht dat de gemeente Terneuzen daar een beeldbepalende ontwikkeling wenst. Vanwege die onzekerheid en omdat reclamanten zich op basis van eigendom op een nieuwe locatie wensen te vestigen is toch ook de hervestiging op de locatie Schependijk nog in beeld.

Op 7 april 2016 reageert de adviseur dat verplaatsing naar Sluiskil onbespreekbaar is. Als niet over

een direct beschikbare locatie aan de Beurtvaartkade kan worden beschikt, dient te worden uitgegaan van twee keer verhuizen, tijdelijke verplaatsing naar de Beneluxweg en permanente verplaatsing naar de Schependijk. Hierop laat verzoeker de adviseur per e-mailbericht van 11 april 2016 weten dat hij zich niet meer zal richten op de locatie te Sluiskil, maar op de locatie Beurtvaartkade als definitieve locatie danwel eventueel als tijdelijke locatie naar de Beneluxweg en herplaatsing naar de Schependijk. De uitgebrachte aanbiedingen als totaalsom blijven vooralsnog wel overeind.

Op 18 april 2016 heeft de verwerver van verzoeker telefonisch contact met de adviseur van reclamanten met als doel een nieuwe afspraak voor overleg te maken. De verwerver geeft aan dat naar zijn inzicht de verplaatsing tijdelijk naar de Beneluxweg en definitief naar de Schependijk een hoger realiteitsgehalte heeft dan verplaatsing naar de Beurtvaartkade. De adviseur deelt mee dat reclamanten ook serieus naar de optie Beurtvaartkade wensen te kijken. Op 4 mei 2016 deelt de adviseur verzoeker telefonisch nog mee dat reclamanten op duidelijkheid wachten over de mogelijkheden tot vestiging op de Beurtvaartkade. Hij zal daartoe contact leggen met reclamante 4 en daar navragen of reclamanten de locatie daar ook kunnen kopen. Ook zal de adviseur met de grondverwerver de optie van tijdelijke vestiging aan de Beneluxweg en herplaatsing op de Schependijk doorrekenen. Hierover voeren de grondverwerver en adviseur op 11 mei 2016 overleg.

Op 9 juni 2016 zijn reclamanten en hun adviseur aanwezig bij een overleg met verzoeker, reclamante 4 en de gemeente Terneuzen inzake de mogelijk verplaatsing naar de Beurtvaartkade. Bij brief van 21 juni 2016 verzoekt verzoeker de advocaat nogmaals om toezending van de boekhouding over de laatste drie jaar. Per e-mailbericht van 22 juni 2016 laat de adviseur weten dat het verzoek in behandeling is genomen en voorgelegd aan de accountant.

Op 29 juni 2016 bericht de gemeente Terneuzen verzoeker dat verplaatsing van het bedrijf van reclamanten naar de Beurtvaartkade niet mogelijk is. Een oliehandel op de Beurtvaartkade heeft een te hoge milieucategorie en met de komst van appartementen aan de andere kant van het water is vestiging bij nader inzien niet gewenst. Hierop doet verzoeker reclamanten bij brief van 30 juni 2016 het voorstel tot tijdelijke dan wel definitieve hervestiging op de Beneluxweg en de optie tot hervestiging op de Schependijk nadat verzoeker eigenaar is geworden van de benodigde grond.

Op 4 juli 2016 laten reclamanten de verzoeker telefonisch weten dat zij de locatie aan de Beneluxweg niet geschikt achten. Zij zullen hier met relatief kleine schepen liggen en verwachten dat er meer last van golfslag zal ontstaan met het risico op schade.

Daarbij heeft de grondverwerver opnieuw gevraagd om de jaarrekeningen over de laatste drie jaar. Op 18 juli 2016 verstrekt de adviseur de jaarrekeningen over de laatste drie jaar aan verzoeker. Na een aantal contacten per e-mail en telefoon volgt op 28 juli 2016 een overleg tussen verzoeker en reclamanten en hun adviseur. Hierin worden de opties tot verplaatsing van het bedrijf van reclamanten verder besproken.

Gelet op bovenstaande heeft het voortgezette overleg nog niet tot een oplossing en tot overeenstemming met reclamanten geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Voor het overige overwegen Wij dat Wij reclamanten niet kunnen volgen in hun stelling dat de noodzaak tot de eerste en tweede bieding ontbrak nu het TB NST eerst op 15 februari 2016 is vastgesteld. Voor het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van artikel 72a van de onteigeningswet geldt immers niet de eis dat het tracébesluit onherroepelijk dient te zijn. Voor de start van de procedure geldt in het algemeen, dat een aanvang moet zijn genomen met de planologische inpassing van het werk waarvoor onteigening wordt verzocht. Hierbij geldt voor de procedure op grond van de Tracéwet, dat er ten minste sprake moet zijn van een in ontwerp ter inzage gelegd tracébesluit, waarbij belanghebbenden bovendien de mogelijkheid moeten hebben gehad tot het naar voren brengen van zienswijzen van planologische aard in de planologische procedure voorafgaand aan of ten minste gelijktijdig met de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure. Daaraan is hier voldaan, ten tijde van de indiening van het verzoek om onteigening was het TB NST vastgesteld. Dit brengt met zich dat een verzoeker om onteigening, zoals ook verzoeker heeft gedaan, voorafgaand aan de terinzagelegging van een dergelijk ontwerp tijdig pogingen moet ondernemen om de benodigde gronden minnelijk te verwerven.

Ad 2

Naar aanleiding van stelling van reclamanten dat voor de vorm twee -niet onderbouwde en niet op informatie gestoelde- aanbiedingsbrieven zijn verzonden wijzen Wij eerst op hetgeen Wij bij de

bespreking van reclamanten 1 onder ad 2 in het algemeen hebben overwogen over wat van partijen in een verwervingsproces verwacht mag worden.

Verzoeker heeft reclamanten voorafgaand aan de indiening van het verzoek tot de start van de onderhavige procedure twee keer een bieding tot volledige schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet gedaan, gericht op de aankoop van de benodigde onroerende zaken. Verzoeker heeft reclamanten voor de bepaling en berekening van de hoogte van de schadeloosstelling meerdere malen om toestemming voor een taxatie verzocht als ook om toezending van de jaarrekeningen over een aantal jaren. Reclamanten hebben geen medewerking aan een taxatie verleend. Daarnaast heeft verzoeker lang moeten wachten op boekhoudgegevens van reclamanten zodat deze zijn biedingen heeft uitgebracht op basis van een zichttaxatie. Dat de aangeboden schadeloosstelling niet is gebaseerd op de uiteindelijk definitieve locatie, althans daarover nog geen duidelijkheid bestaat, maakt nog niet dat deze bieding onredelijk of onjuist is. In de onteigeningspraktijk is het gebruikelijk dat onderhandelingen starten met een bod dat deels is gebaseerd op aannamen, al dan niet wegens het ontbreken van informatie over bijvoorbeeld de nieuwe locatie of bedrijfsgegevens.

Reclamanten hebben daar geen eigen taxatie tegenover gesteld en hebben niet kenbaar gemaakt welke prijs zij voor de verkoop van de onroerende zaken wensen te ontvangen.

In plaats daarvan hebben zij zich in de gevoerde overleggen steeds op het standpunt gesteld dat zij dienden terug te keren op de Schependijk dan wel gecompenseerd wensten te worden in vervangende grond. Mede ten gevolge van deze gang van zaken zijn partijen niet tot een inhoudelijke discussie over de hoogte van de schadeloosstelling gekomen.

Daarnaast heeft verzoeker zich ingespannen om voor het bedrijf van reclamanten een vervangende locatie te vinden. In dat kader heeft verzoeker reclamanten verschillende alternatieven en mogelijkheden onder de aandacht gebracht. In eerste instantie is hierbij de locatie Kanaaleiland Sluiskil genoemd, in de loop van het proces zijn er meerdere locaties in beeld gekomen. In de loop van het proces zijn enkele mogelijk vervangende locaties om verschillende redenen afgevallen, waaronder uiteindelijk ook de locatie Kanaaleiland Sluiskil. Als gevolg daarvan zijn nu slechts enkele opties overgebleven, waarover partijen nog verder overleg voeren. Dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

Ad 3

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten dat niet is voldaan aan de formaliteiten overwegen Wij het volgende.

Verzoeker heeft de op 1 december 2015 gedateerde biedingen verzonden aan de adressen van reclamanten zoals die op dat moment in de kadastrale registratie voorkwamen. Deze brieven zijn op gelijke datum in afschrift toegezonden aan de advocaat en adviseur van reclamanten. Verzoeker heeft de aan reclamanten gezonden brieven op 3 december 2015 als onbestelbaar retour ontvangen. Op deze datum heeft verzoeker de adviseur van reclamanten telefonisch om een opgave van de juiste adressen gevraagd en de adviseur heeft het juiste adres (het betreft één adres voor beide reclamanten) op 3 december 2015 per e-mail aan verzoeker gestuurd. In verband daarmee heeft verzoeker de beide biedingen op 4 december 2015 gedateerd en op die datum opnieuw en aan het juiste adres van reclamanten verzonden. Beide brieven zijn eveneens opnieuw in afschrift aan de advocaat en adviseur van reclamanten verzonden. De verwerver heeft in het overleg met reclamanten van 8 december 2015 hierover uitleg gegeven. Verzoeker heeft bij brief van 10 februari 2016 zijn bieding aan reclamanten herhaald. Dit is gebeurd in de vorm van een brief gericht aan reclamante Schependijk B.V. Aan reclamante Oliehandel P. de Lege en Zn. B.V. is een afschrift van deze brief gezonden, een en ander door middel van een zendbrief met als onderwerp “Project nieuwe Sluis Terneuzen. Herhaald aanbod.”. Weliswaar is de biedingsbrief zelf dus niet aan reclamante Oliehandel P. de Lege en Zn. B.V. gericht, maar zij heeft door middel van de toezending van de brief aan reclamante Schependijk B.V. van het aanbod kennis kunnen nemen. Daarnaast heeft verzoeker ook steeds in alle biedingen kenbaar gemaakt dat, op basis van gegevens van Kamer van Koophandel, in de aan te bieden schadeloosstelling uitgegaan wordt van vereenzelviging van de eigendommen van reclamanten. Gelet op de feitelijke verwevenheid van de bedrijven en omdat reclamanten dit niet hebben weersproken komt het Ons niet onjuist voor dat de verzoeker op de geschetste wijze biedingen heeft uitgebracht.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 3 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

Reclamanten betogen dat de noodzaak tot onteigening is niet aangetoond omdat er onvoldoende serieus en zorgvuldig is onderhandeld. Reclamanten onderbouwen dit met een weergave van het verloop van de onderhandelingen zoals die aan het indienen van het verzoek om onteigening vooraf zijn gegaan. Reclamanten voeren hiertoe een aantal gronden aan.

1. Reclamanten voeren aan dat verzoeker slechts enkele gesprekken met hen heeft gevoerd en er is steeds door andere onderhandelaars met reclamanten gesproken. Op 28 januari 2016 heeft de adviseur van reclamanten overleg gevoerd met twee vertegenwoordigers van verzoeker. Die waren totaal niet voorbereid en ook niet op de locatie geweest waarvoor zij ook excuus hebben aangeboden. Betrokkenen deden de toezegging dat zij binnen enkele weken met een voorstel zouden komen, maar zijn die niet nagekomen. Op 6 april 2016 heeft een nieuwe bespreking plaatsgevonden echter met andere vertegenwoordigers van de verzoeker wederom wordt niet inhoudelijk op het dossier ingegaan.
2. Reclamanten betogen dat tijdens de gesprekken geheel niet is onderhandeld over een schadeloosstelling. Verzoeker heeft niet nagedacht over reconstructie van het bedrijf van reclamanten. Voor de vorm zijn op 24 november 2015 en 9 februari 2016 twee niet onderbouwde en niet op informatie gestoelde aanbiedingsbrieven verzonden. Reclamanten schetsen dat bij het aanbod van 24 november 2015 zonder enige motivatie wordt uitgegaan van liquidatie van het bedrijf, terwijl dit levensvatbaar is. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het onteigeningsrecht. Bovendien is in de Belangenafweging Functies Schependijk van 27 oktober 2015 is opgenomen dat voor hen een alternatieve locatie voorhanden is op het Kanaaleiland. Het aanbod met als uitgangspunt liquidatie is op 9 februari 2016 zonder enige motivering herhaald.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 3 overwegen Wij het volgende.

Algemeen

Bij de bespreking van deze zienswijze wordt de heer L.A. Vermeulen aangeduid als reclamant Vermeulen, de Beheermaatschappij Van der Werff B.V., de heer P.J. van der Werff, mevrouw P.S. van der Werff-Vermeulen en Vermeulen's Jachtwerf B.V. worden aangeduid als reclamanten Van der Werff. En alle personen en ondernemingen gezamenlijk worden aangeduid als reclamanten.

Ad 1

De zienswijze ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 1.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd.

Op 5 februari 2015 en 9 maart 2015 voeren de adviseurs functieverplaatsing namens verzoeker overleg met reclamanten Van der Werff. Kort voor het eerste overleg op 5 februari 2015 is het verdrag tussen Nederland en Vlaanderen voor de bouw van de nieuwe sluis ondertekend en is de voorkeursvariant bekend gemaakt. De adviseurs lichten de variant aan de hand van een tekening toe. In beide overleggen geven reclamanten aan dat zij bezorgd zijn over de toekomst van hun bedrijven en dat zij vrezen voor het voortbestaan daarvan. Zij geven aan dat verplaatsing naar een andere locatie geen optie is en willen daarom uitgekocht worden zodat het bedrijf geliquideerd kan worden.

Op 23 februari 2015 voeren de adviseurs functieverplaatsing eveneens overleg met reclamant Vermeulen en lichten de voorkeursvariant aan de hand van een tekening toe. Zij delen reclamant Vermeulen mee dat hij op basis van de voorkeursvariant ter plaatse kan blijven wonen, maar dat er wel onderzoek moet worden gedaan naar de hinder tijdens de bouw en naar de vraag of het wel veilig en leefbaar is om ter plaatse te blijven wonen.

In vervolg op een informatieavond op 17 maart 2015 stuurt verzoeker de bewoners en bedrijven aan de Schependijk 21 t/m 25 en 44, waar onder de reclamanten op 14 april 2015 een informatieve brief. Verzoeker deelt hen mee dat de percelen op grond van het OTB NST niet binnen de onteigeningsgrenzen vallen. Niettemin streeft verzoeker naar het bereiken van minnelijke overeenstemming en een maatwerkoplossing. Verzoeker deelt mee het spijtig te vinden dat zij betrokkenen in eerste instantie niet volledig heeft kunnen informeren. Het feit dat alleen op basis van minnelijke overeenstemming tot aankoop van een woning en/of bedrijf kan worden overgaan betekent volgens verzoeker dat de vergoedingsregeling voor een adviseur niet van toepassing is, maar dat eventuele inmiddels gemaakte kosten in redelijkheid zullen worden vergoed.

Hierop heeft de verwerver op 22 april 2015 telefonisch contact met de adviseur. In een poging om tot een afspraak voor overleg te komen deelt de adviseur de verwerver mee dat hij eerst wil weten welke methodiek verzoeker voor de verwerving zal gebruiken. De adviseur merkt op dat hem dat door de

mail van de adviseur functieverplaatsing van 15 april 2015 niet duidelijk is. Ook merkt hij op dat als er gewaardeerd wordt op basis van vermogenswaarde dat hij dan geen afspraak wil maken omdat reclamanten niets te koop aanbieden. Op 22 april 2015 stuurt de adviseur de grondverwerver Van Vugt hierover ook een mail.

In vervolg hierop heeft verwerver op 23 april 2015 nader contact met de adviseur van reclamanten. De adviseur blijft bij zijn stelling dat reclamanten niets te koop aanbieden. Er wordt geen toestemming gegeven voor een taxatie zolang er niet op onteigeningsbasis wordt getaxeerd.

Naar aanleiding van een informatiebijeenkomst op 15 april 2015 stuurt verzoeker reclamant Vermeulen bij brief van 6 mei 2015 ten behoeve van de grondverwerving een vragenlijst toe. Verzoeker herhaalt dat het feit dat hij alleen op basis van minnelijke overeenstemming tot aankoop van de woning van betrokkene kan overgaan, dit betekent dat de vergoedingsregeling voor een adviseur niet van toepassing is. Om toch aan de wens van reclamant Vermeulen tegemoet te komen heeft verzoeker een onafhankelijk beëdigd rentmeester uit de regio aangesteld voor een beperkte periode om reclamant en anderen te vertegenwoordigen.

Per e-mailbericht van 27 mei 2015 vraagt de adviseur verzoeker om hem op korte termijn duidelijkheid te verschaffen over de verwerving en de voorwaarden waaronder.

In juni 2015 wisselen verzoeker en de adviseur hierover e-mailberichten uit en wordt door verzoeker aangegeven dat reclamanten geen aanbod kan worden gedaan op basis van volledige schadeloosstelling (onteigeningswet). Verzoeker deelt echter ook mee dat gezocht wordt naar mogelijkheden om het volledige bedrijf met de woningen van reclamanten weg te bestemmen. Blijkt uit de alternatieven dat die mogelijkheden er zijn dan kan volgens verzoeker een aanbod op basis van volledige schadeloosstelling worden gedaan. Per e-mailbericht van 29 juni 2015 laat de adviseur van reclamanten weten dat hij de berichtgeving niet begrijpt. Naar zijn mening is het eenvoudig, reclamanten willen een afspraak maken zodra het 100% duidelijk is dat alle objecten op basis van de onteigeningsmethodiek worden verworven. Dit houdt dus een volledige schadeloosstelling in, aldus de adviseur. Op 30 juni 2015 laat verzoeker de adviseur per e-mail weten dat zijn reactie duidelijk is en dat er contact wordt opgenomen zodra er meer bekend is.

Op 29 juli 2015 de verwerver telefonisch contact met de adviseur en deelt mee dat bij nader inzien is gebleken dat er bij de Schependijk meer behoefte is aan werkruimte en werkterrein. Dit impliceert dat de eigendommen van reclamanten in ieder geval tijdelijk zijn benodigd en op basis van volledige schadeloosstelling verworven dienen te worden, dan wel door reclamanten moet worden verhuurd. In verband hiermee maakt de verwerver met de adviseur een afspraak voor een taxatieopname op 13 augustus 2015. Per e-mailbericht van 29 juli 2015 bevestigt de grondverwerver een en ander aan de adviseur.

Op 13 augustus 2015 voert de verwerver samen met de twee leden van de taxatiecommissie overleg met reclamanten en hun adviseur. Hierbij wordt opgemerkt dat de insteek van reclamanten is om te reconstrueren. Aansluitend worden de objecten van reclamanten door de taxateurs opgenomen.

Verzoeker bevestigt de adviseur bij brieven van 7 en 8 september 2015 dat is gebleken dat de in het OTB NST als werkterrein aangegeven locaties onvoldoende ruimte bieden voor een efficiënte en effectieve uitvoering van het project. Met name bij de Schependijk is bij nader inzien meer behoefte aan werkruimte en werkterrein ten behoeve van (onder meer) een betoncentrale voor de realisatie van de sluis. Het TB NST zal daarom zodanig worden aangevuld dat aan de noordzijde van de Schependijk in aanvullend werkterrein wordt voorzien. Hoewel de exacte begrenzing daarvan nog niet beschikbaar is, staat het volgens verzoeker wel vast dat de aankoop of verhuur van de eigendom van reclamant op basis van volledige schadeloosstelling zal geschieden. Gelet daarop kunnen de onderhandelingen met reclamant worden gestart. Verzoeker vraagt reclamanten te berichten of de bereidheid bestaat om grond (met opstallen) als werkterrein te verhuren. Verzoeker wijst erop, dat de taxatiecommissie reclamant Vermeulen heeft gevraagd om kopieën van tekeningen van de gebouwen en reclamanten om de boekhouding van de laatste drie jaren. Gezien de gewenste voortgang vraagt verzoeker om die binnen uiterlijk twee weken na dagtekening van de brief toe te zenden. Per e-mailbericht van 28 september 2015 deelt de adviseur verzoeker mee dat reclamanten hun opstallen niet wensen te verhuren. Op deze datum zijn ook de tekeningen en financiële stukken beschikbaar gesteld aan de taxatiecommissie.

Na ontvangst van een tweetal schadeloosstellingsrapporten van de adviseur op 5 en 6 oktober 2015 doet verzoeker reclamanten bij brieven van 24 november 2015 biedingen. Verzoeker deelt mee dat inmiddels duidelijk is dat de percelen van reclamanten nodig zijn als tijdelijk werkterrein, om welke reden de daarop aanwezige gebouwen helaas moet worden gesloopt. Ondanks de eerdere mededeling dat reclamanten de percelen niet wensen te verhuren doet verzoeker hen toch een bieding gericht

op tijdelijke huur. Voor het geval hierover inderdaad geen overeenstemming kan worden bereikt doet verzoeker reclamanten biedingen gericht op de koop van de percelen. Aan het slot van de brieven wijst verzoeker reclamanten op de schadeloosstellingsrapporten die hij van hun adviseur mocht ontvangen. Verzoeker constateert dat de verschillen in de door de adviseur uitgebrachte taxaties en zijn aanbiedingen vooral gelegen zijn in verschillen van inzicht over de vermogenswaarde, de aankoopkosten van een vervangend pand en de aanpassingskosten. De verschillen tussen de berekening van de adviseur en de door verzoeker ingeschakelde taxatiecommissie wil verzoeker graag op korte termijn met reclamanten bespreken.

Op 28 januari 2016 voert de verwerver en een taxateur die namens verzoeker optreedt overleg met de adviseur. Hierin worden de schadeloosstellingsberekeningen van beide partijen doorgenomen, waarbij geconstateerd wordt dat er grote verschillen bestaan in de benadering van de schadeloosstelling op basis van liquidatie ten opzichte van schadeloosstelling op basis van reconstructie en dat er daarnaast behoorlijke verschillen zitten in de hoogte van de vermogenswaarde van de bedrijfsopstallen en de bedrijfswoning. De adviseur zet uiteen waarom naar zijn mening liquidatie niet aan de orde is, en de taxateur zet uiteen waarom verzoeker daar anders tegen aan kijkt. Verder geeft de taxateur aan dat er natuurlijk ruimte blijft, mits met redenen omkleedt, om tot een aanpassing te komen. Verder geeft hij aan dat bij het project bekend is dat een mogelijke vervangende locatie te koop zou komen. Deze is echter fors groter dan de locatie van reclamanten. Partijen spreken af dat ze nogmaals naar hun berekening zullen kijken en dat verzoeker in het kader van de voortgang van de procedure een schriftelijk aanbod zal uitbrengen.

In vervolg op dit overleg herhaalt verzoeker bij brieven van 9 februari 2016 zijn biedingen aan reclamanten, zoals eerder gedaan bij de brieven van 24 november 2015. Verzoeker wijst reclamanten erop dat de verschillen van inzicht omtrent de hoogte van de schadeloosstelling op 28 januari 2016 zijn besproken met hun adviseur. Daarbij zijn echter verschillen geconstateerd wat betreft de uitgangspunten van de schadeloosstelling en de hoogte van de diverse componenten die bij die uitgangspunten betrokken moeten worden. Verzoeker merkt op dat is afgesproken dat partijen de onderhandelingen wensen voort te zetten teneinde tot minnelijke overeenstemming te komen. Aangezien er nog geen overeenstemming is bereikt herhaalt verzoeker zijn biedingen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure die kort nadat het Tracébesluit is vastgesteld zal worden gestart.

Op 4 maart 2016 heeft de verwerver contact met de adviseur. Deze geeft aan dat reclamanten niet akkoord gaan met het gedane aanbod. Er wordt afgesproken dat een nieuwe afspraak wordt ingepland.

Op 16 maart 2016 heeft verzoeker bij het uitblijven van het zicht om op afzienbare termijn met reclamanten tot overeenstemming te komen een verzoek ingediend om de administratieve onteigeningsprocedure te starten.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Door het verschil tussen de aanbiedingen van de verzoeker en de vraagprijzen van reclamanten en het verschil van inzicht over de uitgangspunten van de schadeberekening was het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden en mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het minnelijk overleg met reclamanten is na de indiening van het verzoek verder voortgezet.

Op 6 april 2016 voert de verwerver overleg met de adviseur. Wat betreft reclamant Vermeulen merkt de adviseur op dat het aanbod van verzoeker niet in goede aarde is gevallen. Bij deze reclamant is onvoldoende rekening gehouden met een aantal zaken die de waarde van zijn woning bepalen. Partijen discussiëren met elkaar over de hoogte en de waardering van de onroerende zaak, onder meer op basis van vergelijkingstransacties. De adviseur stelt de grondverwervers voor om de taxatiecommissie nog een keer naar de waardering te laten kijken. Wat betreft de reclamanten Van der Werff merkt de adviseur op dat zij allereerst willen weten waarom in het TB NST verplaatsing naar het Kanaaleiland Sluiskil als optie is opgenomen terwijl verzoeker in zijn aanbod uitgaat van liquidatie. Zij willen daarop schriftelijk antwoord omdat er sprake is van tegengestelde opvattingen. Ook ten aanzien van reclamanten Van der Werff spreken de grondverwerver en de adviseur van reclamanten over de hoogte van de schadeloosstelling. Partijen blijven hierbij van mening verschillen of moet worden uitgegaan van liquidatie van de onderneming van reclamanten Van der Werff of van reconstructie.

Bij brief van 29 april 2016 stuurt verzoeker de adviseur van reclamanten Van der Werff een specificatie

van de vermogenswaarde toe. Verzoeker merkt op dat er in het overleg van 6 april 2016 grote verschillen zijn geconstateerd tussen zijn aanbieding en de taxatie van de adviseur. Naar aanleiding daarvan heeft verzoeker de taxatiecommissie de vermogenswaarde laten waarderen op basis van verschillende modellen. Onder verwijzing naar de bij de brief gevoegde uitkomsten geeft verzoeker op welk bedrag de taxatiecommissie het complex van de reclamanten Van der Werff, met uitzondering van de bedrijfswoning, heeft gewaardeerd alsook het bedrag waarop de taxatiecommissie de bedrijfswoning heeft gewaardeerd.

In reactie op deze brief deelt de adviseur van reclamanten Van der Werff de verwerver op 4 mei 2016 telefonisch mee dat hij geen specificatie heeft van de vermogenswaarde. Het door hem in zijn taxatie opgenomen bedrag betreft de waarde die een investeerder wilde betalen, kort voordat verzoeker langs kwam. Dat is volgens de adviseur de waarde. De adviseur geeft verder aan dat reclamanten Van der Werff nog steeds wachten op een brief van verzoeker over hoe het kan dat het TB NST uitgaat van verplaatsing naar de locatie Kanaaleiland Sluiskil en dat het aanbod uitgaat van liquidatie.

Op 9 juni 2016 voert de verwerver opnieuw overleg met de adviseur van reclamanten. De verwerver brengt ten aanzien van reclamant Vermeulen mondeling een aangepast (naar boven bijgesteld) bod uit. Dit bod is bij brief van 25 juli 2016 aan deze reclamant bevestigd.

Ten aanzien van reclamanten Van der Werff merkt dat adviseur in het overleg van 9 juni 2016 op dat zij nog geen antwoord van verzoeker hebben ontvangen op de vraag over het TB NST. Bij brief van 24 juni 2016 reageert verzoeker hierop. Verzoeker legt uit waarom in het TB NST wordt uitgegaan van verplaatsing van het bedrijf van reclamanten naar het Kanaaleiland Sluiskil, terwijl verzoeker bij de biedingen uitgegaan is van de liquidatie van het bedrijf en waarom reconstructie niet in de rede ligt.

Partijen hebben hierna op een aantal momenten contact per e-mail gehad en op 21 juli 2016 heeft nader overleg tussen verzoeker en de adviseur van reclamanten plaatsgevonden. Verzoeker heeft vervolgens aan Ons bij e-mailbericht van 28 oktober 2016 kenbaar gemaakt dat partijen overeenstemming hebben bereikt. Reclamanten hebben dit bij e-mailbericht van 28 oktober 2016 aan verzoeker bevestigd en vragen om het transport op 2 januari 2017 in te plannen. Hierbij merken Wij op, dat blijkens de onteigeningspraktijk het bereiken van een grote mate van overeenstemming niet in alle gevallen automatisch tot spoedige ondertekening van een overeenkomst en probleemloze eigendomsoverdracht leidt. De urgentie van de uitvoering van het werk laat evenwel geen vertraging toe in de aanwijzing ter onteigening van de benodigde onroerende zaken. Dientengevolge blijft deze aanwijzing noodzakelijk.

Naar aanleiding van het betoog dat reclamanten met verschillende vertegenwoordigers van verzoeker te maken heeft gehad merken Wij het volgende op. Verzoeker heeft desgevraagd kenbaar gemaakt dat vanuit de omvang en complexiteit van het project en de grondverwerving te verklaren valt dat verschillende vertegenwoordigers contact met reclamanten hebben gehad. De vertegenwoordigers waarmee reclamanten in eerste instantie te maken hebben gehad betreft de adviseurs functieverplaatsing. Deze zijn door het project in de arm genomen om reclamanten – en overigens ook de andere bedrijven die met het project te maken krijgen – mogelijk te faciliteren in verplaatsing. Betrokkenen hebben tot en met april 2015 contact met de adviseur van reclamanten gehad, maar daarna niet meer. Vanaf april 2015 is al het contact via de verwervers verlopen. Verzoeker heeft reclamanten bij brieven van 14 april 2015 de namen bekend gemaakt van de twee personen die met hen contact zouden opnemen over de grondverwerving. Deze grondverwervers hebben in het verdere verloop van het onderhandelingstraject contact met reclamanten en hun adviseur onderhouden, soms gezamenlijk en soms afzonderlijk.

Daarnaast heeft verzoeker zich laten bijstaan door een taxatiecommissie, wat in het kader van de grondverwerving en ter bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling doorgaans een gebruikelijke gang van zaken is. De leden van de taxatiecommissie zijn aanwezig geweest tijdens het overleg met reclamanten op 13 augustus 2015 en de aanwezigheid van deze leden is vooraf ook bekend gemaakt aan de adviseur van reclamanten. De taxatiecommissie is eind 2015 van samenstelling gewijzigd omdat een van de leden om gezondheidsredenen is teruggetreden en vervangen door een ander lid. Deze laatste is aanwezig geweest in het overleg van 28 januari 2016 en wel samen met de verwerver die reclamanten uit de eerdere contacten en overleggen al kenden. Het betoog van reclamanten dat het nieuwe lid van de taxatiecommissie het bedrijf van reclamanten niet had gezien is op zich juist, maar volgens verzoeker was dit ook niet direct noodzakelijk omdat er al een opname van alle objecten van reclamanten had plaatsgevonden.

Het feit dat reclamanten te maken hebben gehad met meerdere personen van de kant van verzoeker komt ons gelet op het vorenstaande niet onlogisch voor. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun betoog dat hierdoor het minnelijk overleg als onvoldoende of niet serieus moet worden aangemerkt.

Ad 2

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ingegeven door het grote verschil van inzicht in de uitgangspunten van de berekening van de schadeloosstelling en is daarmee is van financiële aard en heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling.

Wij overwegen hierover in het algemeen dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaats vindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Deze zin opnemen als in zienswijze op dit punt de kwaliteit van het overleg aan de orde wordt gesteld: Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg bezien worden.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende gebleken. Op grond van de Tracéwet is verzoeker gehouden om voor belanghebbenden die onevenredig door een (ontwerp van een) Tracébesluit worden getroffen, oplossingsrichtingen te zoeken en zo nodig aan te bieden. Reclamanten exploiteren een jachtwerf, wat inhoudt dat zij schepen onderhouden en repareren en schepen een zomer- en winterberging bieden. Tevens handelen zij in schepen. Verzoeker heeft bij aanvang van het minnelijk overleg met reclamanten onderzocht of er jachtwerven te koop staan. Dit is niet het geval gebleken. Vervolgens heeft verzoeker gekeken naar de activiteiten van het bedrijf. Uit het uitgevoerde onderzoek kwam de locatie Kanaaleiland Sluiskil als mogelijk vervangende locatie naar voren. Op deze locatie is in ieder geval onderhoud en reparatie aan jachten mogelijk, evenals winterstalling. De mogelijkheid tot het creëren van ligplaatsen voor schepen in de zomer zou in overleg met reclamanten 4 bekeken moeten worden. Hervestiging op het Kanaaleiland Sluiskil zou in eerste instantie alleen maar op basis van huur kunnen.

Bij de uitgangspunten bij het opstellen van een schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet spelen echter ook andere aspecten een rol. Daar gaat het niet om wat reclamanten zouden kunnen doen of willen doen, maar wat een redelijk handelend ondernemer in de omstandigheden van reclamanten zou doen. Dat kan betekenen dat de schadeloosstelling niet wordt gebaseerd op een mogelijk beschikbare vervangende locatie, omdat een redelijk handelend ondernemer die keuze niet zou maken. Doorslaggevend is het objectieve criterium wat een redelijk handelende ondernemer in de gegeven omstandigheden zou doen met zijn bedrijf: liquideren of voortzetten.

Verzoeker heeft de door hem gedane aanbiedingen gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke taxateurs. Ons is gebleken dat de taxatiecommissie heeft gekeken naar de locatie op het Kanaaleiland Sluiskil. Door de commissie is ook een berekening gemaakt van de alsdan aan reclamanten toekomende schadeloosstelling. Vervolgens is de commissie, rekening houdend met het bovengenoemde objectieve criterium, tot de conclusie gekomen dat een redelijk handelende ondernemer zich een dergelijke investering niet kan of zal veroorloven. Door de taxatiecommissie is ook nog gekeken naar een ander bedrijf in Terneuzen. Reconstructie naar deze locatie zou leiden tot een lagere schadeloosstelling dan is aangeboden, hetgeen de reden is waarom vooralsnog is gekozen de schadeloosstelling te baseren op liquidatie. Het bovenstaande is reclamanten bij brief van 24 juni 2016 meegedeeld mede naar aanleiding van hun verzoek om duidelijk te maken waarom het TB NST uitgaat van verplaatsing van het bedrijf naar het Kanaaleiland Sluiskil, terwijl bij de biedingen uitgegaan wordt van liquidatie van het bedrijf.

Gelet op het vorenstaande blijkt dat de uitgangspunten van de schadeloosstelling in het overleg met reclamanten aan de orde zijn geweest. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek echter geen overeenstemming kunnen bereiken.

De stelling dat van reclamanten of verzoeker bij de berekening van de schadeloosstelling ten onrechte is uitgegaan van liquidatie van het bedrijf van reclamanten staat Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komt bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 4 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamante betoogt dat er onvoldoende minnelijk overleg is gevoerd waardoor de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Ten tijde van het indienen van het verzoek was het voor verzoeker niet aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat zou leiden. Verzoeker heeft bij brief van 24 november 2015 een keer een schriftelijk bod gedaan maar hierbij is niet inzichtelijk gemaakt hoe de waardering van de gronden tot stand is gekomen. Ook is geen vergoeding geboden voor de bijkomende schaden. Het bod is derhalve niet onderbouwd.
   Reclamante heeft voorts een adviseur ingeschakeld en was daardoor niet in de gelegenheid om tijdig te reageren op dit aanbod. De adviseur heeft op 3 februari 2016 met de grondverwerver van verzoeker gesproken. Ondanks een verzoek van de adviseur heeft verzoeker geen inzage gegeven in de taxatie. Reclamante heeft het aanbod van verzoeker daardoor niet kunnen beoordelen. Verzoeker heeft vervolgens bij brief van 9 februari 2016 haar eerdere bod herhaald en ook hierbij geen inzicht gegeven in de taxatie. Reclamante heeft daarop op 26 april 2016 een tegenbod gedaan in de vorm van een onderbouwd taxatierapport. Kort daarop, namelijk bij brief van 16 mei 2016, heeft verzoeker zijn verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure ingediend. Verzoeker heeft voor het indienen van het onteigeningsverzoek, niet gereageerd op het tegenbod van reclamante, noch heeft er over het tegenbod inhoudelijk overleg plaatsgevonden.
2. Reclamante betoogt dat verzoeker zijn besluit om de Kroon te verzoeken tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure derhalve niet gemotiveerd heeft omdat in de zakelijke beschrijving geen enkel woord gewijd wordt aan het minnelijk overleg en de noodzaak van de eventuele onteigening, waarmee niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 79, ten vierde, van de onteigeningswet;
3. Reclamante merkt op dat er spraken is van een formeel gebrek en niet is voldaan aan artikel 79, ten tweede, sub c, van de onteigeningswet. De adviseur heeft tijdens het inzien van de stukken geconstateerd dat de kadastrale uittreksels van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken ontbraken bij de stukken die ter inzage lagen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamante 4 overwegen Wij het volgende.

Ad 1.

Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het minnelijk overleg en op de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee ook van financiële aard. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 1 en reclamanten 3 onder ad 2.

Anders dan reclamante stelt, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker onvoldoende minnelijk overleg met haar heeft gevoerd en niet inzichtelijk heeft gemaakt hoe de waardering van de gronden tot stand is gekomen.

Meer in het bijzonder overwegen Wij dat Ons is gebleken dat verzoeker op 31 oktober 2014 voor het eerst met reclamante in overleg is getreden over de verwerving van de benodigde percelen. Op 14 januari 2015 overleggen partijen opnieuw, waarbij dan onder meer ook de door verzoeker ingeschakelde verwervers aanwezig zijn alsmede een lid van de taxatiecommissie. Bij brief van 31 juli 2015 informeert verzoeker reclamante over de percelen die voor de realisering van het project nodig zijn. Hierbij is specifiek aangegeven welke percelen reclamante in erfpacht heeft uitgegeven, welk perceel zij heeft verhuurd en welk perceel zij volledig en vrij van rechten in eigendom heeft. Verzoeker deelt mee dat hij reclamante eerst een aanbod zal doen nadat alle betrokken erfpachters en de huurder zijn bezocht. Hierop voert de verwerver van verzoeker op 14 oktober 2015 overleg met een vertegenwoordiger van reclamante. Dit overleg wordt op 5 november 2015 voortgezet. De verwerver doet reclamante in dit overleg onder voorbehoud van goedkeuring een mondeling aanbod gericht op de verwerving van de benodigde percelen. Dit aanbod wordt door de verwerver aan de hand van een schadeberekening/-specificatie toegelicht. Het aanbod omvat alleen de waarde van het onteigende en een vergoeding voor een in te schakelen deskundige en belastingschade. Er is gewaardeerd inclusief het water en de deskundigenkosten zullen worden betaald volgens het tarief van Rijkswaterstaat. De erfpachters hebben de verplichting om de percelen ontruimd op te leveren. De verwerver deelt reclamante mee dat verzoeker het bod schriftelijk zal bevestigen.

Reclamante ontvangt de bevestiging van het aanbod bij brief van 24 november 2015. Het bod is in de eerste plaats gericht op het tijdelijk gebruik (huur) van de percelen die tijdelijk nodig zijn als werkterrein. In de tweede plaats wordt een aanbod gedaan voor de aankoop van de percelen die permanent nodig zijn voor de realisering van het werk. Voor het geval over de huur van de tijdelijk benodigde percelen geen overeenstemming kan worden bereikt doet verzoeker reclamante ook een aanbod gericht op de aankoop van alle tijdelijk en permanent benodigde percelen.

Op 4 januari 2016 ontvangt verzoeker een e-mail van de dan door reclamante ingeschakelde adviseur.

Deze verzoekt onder meer om het aanbod dat bij de brief van 24 november 2015 is gedaan langer gestand te doen. De adviseur stelt tevens een aantal vragen. De door verzoeker ingeschakelde grondverwerver laat de adviseur per e-mailbericht van dezelfde datum weten dat hij de gestelde vragen zo spoedig mogelijk zal beantwoorden en dat hij vooralsnog geen bezwaar ziet tegen het verlengen van de termijn van gestanddoening van het aanbod van 24 november 2015 tot een nog nader en tijdig door verzoeker aan te geven datum.

Op 3 februari 2016 voeren de grondverwerver van verzoeker en adviseur overleg. Partijen wisselen hierin onder meer de opties ten aanzien van de grondverwerving uit. De adviseur deelt mee dat hij de schadeloosstelling nog niet heeft berekend. De verwerver geeft een toelichting op de taxatie en de wijze waarop de schade is berekend, onder meer aan de hand van de grondprijs per vierkante meter waarop de taxatie is gebaseerd. Partijen verschillen van mening over de hoogte van de schadeloosstelling en de wijze van berekening. De adviseur is onder meer van mening dat bij de gehanteerde rekenmethode geen of onvoldoende rekening is gehouden met het rendement dat reclamante op de gronden haalt, waardoor er een gat in de inkomsten zal vallen. Van de kant van verzoeker wordt aangegeven dat het reclamante vrij staat om te herinvesteren dan wel om financieringen af te lossen, waarbij bij een herinvestering een gelijkwaardig rendement zou kunnen worden gemaakt. Verzoeker wijst de adviseur erop dat deze binnenkort het aanbod per brief aan reclamante zal bestendigen. De grondverwerver en adviseur spreken af dat zij het overleg op 10 maart 2016 zullen voortzetten.

Bij brief van 9 februari 2016, herhaalt verzoeker het aanbod zoals gedaan bij de brief van 24 november 2015.

Per e-mailbericht van 11 februari 2016 stuurt de adviseur de verwerver zijn verslag van het gesprek van 3 februari 2016 toe. De adviseur geeft hierin aan het niet eens te zijn met de wijze waarop de taxateur van verzoeker (zoals werd toegelicht in het gesprek van 3 februari 2016) per perceel c.q. erfpachtcontract de waarde van de bloot eigendom heeft berekend, uitgaande van een vrije waarde per vierkante meter tot een nader genoemd bedrag. Naar de mening van de adviseur wordt bij deze rekenmethode geen of onvoldoende rekening gehouden met een viertal nader genoemde factoren en is geen rekening gehouden met de vergoeding van inkomensschade nu reclamante door de verkoop van bedrijfsterrein gedurende een aantal jaren canoninkomsten zal missen, afgezien van eventuele indexeringen.

Per e-mailbericht van eveneens 11 februari 2016 laat de adviseur de verwerver weten dat op 3 februari 2016 de uitgangspunten voor de berekening van de schadeloosstelling zijn besproken, waarbij de verwerver het taxatierapport van verzoeker heeft laten zien. De adviseur merkt op dat reclamante graag ook inzage in dit rapport wenst, om het aanbod van 24 november 2015 te kunnen beoordelen. Ook heeft de adviseur graag inzicht in het rapport om de berekeningen van de taxateur van verzoeker te kunnen vergelijken met zijn eigen berekeningen. De verwerver laat de adviseur per e-mailbericht van dezelfde datum weten dat deze inzage heeft gehad in de benadering van de taxateur. Om de onderhandelingen evenwichtig te houden stelt de verwerver voor dat partijen de taxaties gelijktijdig uitwisselen. De verwerver vraagt of dit werkbaar is voor de adviseur.

Per e-mailbericht van 15 februari 2016 bericht de adviseur de verwerver dat hij de aanbieding heeft ontvangen maar dat hij nog bezig is met het opstellen van een taxatierapport. Hij stelt voor dat hij namens reclamante inhoudelijk op het aanbod reageert zodra zijn berekening van de schadeloosstelling gereed is. In dat kader geeft de adviseur aan dat hij een onderzoek is gestart naar de grondprijzen van aan water gebonden bedrijfsterreinen in de regio, ter onderbouwing van de waarde. De adviseur tracht zijn taxatierapport begin maart gereed en met reclamante besproken te hebben, zodat hij daarover in het voor 10 maart 2016 geplande overleg met de grondverwerver inhoudelijk kan overleggen.

De adviseur laat verzoeker per brief van eveneens 15 februari 2016 weten dat hij werkt aan zijn berekening van de schadeloosstelling en dat hij, zodra dat mogelijk is, contact met de grondverwerver opneemt voor nader overleg.

Op 7 maart 2016 spreekt de verwerver de voicemail van de adviseur van reclamante in met de vraag of hij voldoende gegevens heeft voor het maken van de taxatieberekening. Hierop komt echter geen reactie. Partijen hebben ondertussen het voor 10 maart 2016 geplande overleg laten vervallen omdat de adviseur zijn berekening nog niet gereed heeft.

Op 16 maart 2016 heeft verzoeker bij het uitblijven van het zicht om op afzienbare termijn met reclamanten tot overeenstemming te komen een verzoek ingediend om de administratieve onteigeningsprocedure te starten. Wij merken in dit verband op dat in de zienswijze ten onrechte wordt gesteld dat het verzoek op 16 mei 2016 is ingediend.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Door verschil van inzicht over de uitgangspunten van de schadeberekening was het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden en mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het minnelijk overleg met reclamanten is na de indiening van het verzoek verder voortgezet.

Bij e-mailbericht van 17 maart 2016 laat de adviseur de verwerver weten dat hij een heel eind gevorderd is met zijn concept van het taxatierapport. Hij constateert echter dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de taxatie en het aanbod van verzoeker enerzijds en zijn berekening anderzijds en stelt daarom voor om het conceptrapport eerst te bespreken met de taxateur van verzoeker. De adviseur verzoekt tevens om toezending van de kadastrale uittreksels. Per e-mailbericht van 21 maart 2016 verstrekt verzoeker de gevraagde gegevens.

Op 23 maart 2016 voeren de verwerver en adviseur overleg. Hier wordt een groot verschil in de berekening van de schadeloosstelling aan beide kanten geconstateerd. De adviseur geeft aan dat hij nog bezig is met zijn concepttaxatie en dat hij die op 7 april 2016 met reclamante zal bespreken. In de week van 11 april 2016 kan verzoeker een reactie verwachten. Per e-mailbericht van 25 april 2016 deelt de adviseur van reclamante de grondverwerver van verzoeker mee dat de afronding van het taxatierapport meer tijd gekost heeft dan verwacht. Niettemin heeft hij een eerste concept van het rapport met reclamante kunnen bespreken. Partijen spreken elkaar hierna verder op 26 april 2016, 24 mei 2016 en 23 juni 2016. Per e-mailbericht van 30 juni 2016 stuurt de verwerver de adviseur nog een gespecificeerde berekening toe van de waardering van het bloot eigendom. Hij merkt op dat deze is gemaakt om tot een vergelijk tussen partijen te komen, doch dat er naar de mening van verzoeker geen reden voor aanvullende vergoedingen is. Na een e-mailbericht over de schadeloosstelling van de grondverwerver aan de adviseur op 20 juli 2016 voeren betrokkenen op 27 juli 2016 opnieuw overleg. Verzoeker heeft vervolgens bij e-mailbericht van 12 oktober 2016 kenbaar gemaakt dat partijen op 11 oktober 2016 mondeling overeenstemming hebben bereikt. Partijen streven ernaar om de koopovereenkomst op ze kort mogelijk termijn uit te werken en te ondertekenen zodat nog dit jaar de juridische overdracht kan plaatsvinden.

Hierbij merken Wij op, dat blijkens de onteigeningspraktijk het bereiken van een grote mate van overeenstemming niet in alle gevallen automatisch tot spoedige ondertekening van een overeenkomst en probleemloze eigendomsoverdracht leidt. De urgentie van de uitvoering van het werk laat evenwel geen vertraging toe in de aanwijzing ter onteigening van de benodigde onroerende zaken. Dientengevolge blijft deze aanwijzing noodzakelijk.

Het betoog van reclamanten dat verzoeker voor het indienen van het onteigeningsverzoek, niet heeft gereageerd op het tegenbod van reclamante, en dat er over het tegenbod geen inhoudelijk overleg heeft plaatsgevonden kunnen Wij niet volgen. Uit het geschetste minnelijk overleg blijkt dat het tegenbod van reclamante van 26 april 2016 pas na het onteigeningsverzoek van 16 maart 2016 is overgelegd en dat partijen nadien hierover overleg hebben gevoerd.

Voor zover reclamante aanvoert dat uit de biedingen van verzoeker niet blijkt hoe de waardering tot stand is gekomen en dat in de geboden schadeloosstelling geen vergoeding van de bijkomende schade is opgenomen overwegen Wij dat dit betrekking heeft op de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling. Deze punten staan Ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Gewezen kan worden op hetgeen Wij hiervoor in het algemeen met betrekking tot de hoogte van de schadeloosstelling hebben opgemerkt. Overigens blijkt uit de overgelegde stukken en het geschetste minnelijk overleg dat verzoeker onder andere in het overleg met de adviseur op 3 februari 2016 een toelichting heeft gegeven op de biedingen waarbij de verwerver het taxatierapport van verzoeker heeft laten zien en dat deze heeft toegelicht waarom er van bijkomende schaden geen sprake is. De verzoeker heeft daarmee voldoende inzage gegeven in de samenstelling en onderbouwing van de aanbieding.

Ad 2 en 3

Vooreerst merken Wij op dat de door reclamante bedoelde bepalingen van artikel 79, ten vierde en artikel 79, ten tweede, sub c, van de onteigeningswet zijn opgenomen onder titel IV van die wet. Deze titel wordt in de onderhavige onteigening niet gevolgd. Wel wordt hier titel IIa van onteigeningswet gevolgd. Uit de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat van 16 januari 2016 blijkt aan welke eisen de stukken moeten voldoen die voor de toepassing van titel IIa

van de wet nodig zijn. Ons is niet gebleken dat hieraan niet is voldaan.

Ten aanzien van het ontbreken van de kadastrale uittreksels van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken bij de stukken die ter inzage lagen is Ons het volgende gebleken. De adviseur heeft op donderdag 19 mei 2016 bij het inzien van de stukken in de gemeente Terneuzen geconstateerd dat de kadastrale uittreksels ontbraken. De gemeente Terneuzen heeft kenbaar gemaakt dat niet meer valt vast te stellen of deze uittreksels ook vanaf het begin van de tervisielegging ontbraken. De gemeente Terneuzen heeft de kadastrale uittreksels op 19 mei 2016 terstond (weer) aan de map met onteigeningsstukken toegevoegd. De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat heeft de adviseur de stukken ook op 19 mei 2016 digitaal toegezonden en daarbij laten weten dat de stukken zoals die bij de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat in Utrecht ter inzage hebben gelegen wel compleet waren. Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat de adviseur tijdig kennis heeft kunnen nemen van de uittreksels en dat reclamante niet in haar belangen is geschaad. In dit verband wijzen Wij op het koninklijk besluit van 9 juli 2012, nr. 12.001567, Stc. van 8 augustus 2012, nr. 16072 (gemeente Ommen).

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 5

Reclamanten 5 hebben bij brief van 14 juni 2016 schriftelijk een zienswijze ingediend. Nadien heeft verder overleg plaatsgevonden en dit heeft alsnog tot overeenstemming geleid, om welke reden reclamanten bij brief van 1 juli 2016 kenbaar hebben gemaakt dat zij de zienswijze intrekken. Behandeling van deze zienswijze kan daarom achterwege blijven.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het overgelegde plan van het werk niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een vlotte en veilige doorstroming van het scheepvaartverkeer noodzakelijk worden geacht dat de Staat de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de Minister van Infrastructuur en Milieu tot het nemen van een besluit krachtens artikel 72a van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 6 september 2016, nr. RWS-2016/34529, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van de Minister van Infrastructuur en Milieu bij brief van 16 maart 2016, kenmerk RWS-2016/10008;

gelezen de e-mail van verzoeker van 11 augustus 2016;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 2 november 2016, No.W14.16.0272/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu 14 november 2016, nr. RWS-2016/46434, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de aanleg van een nieuwe sluis (de Nieuwe Sluis) in het sluizencomplex Terneuzen tussen de Oostsluis en Westsluis, alsmede voor de wijziging van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de wijziging van de Westbuitenhaven en de wijziging van een klein deel van de Westerschelde, vanaf de invaart van het Kanaal van Gent naar Terneuzen naar de Noordelijke Kanaalhaven tot even voorbij de monding van de Westbuitenhaven in de Westerschelde, met bijkomende werken, ten name van de Staat ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken in de gemeente Terneuzen aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeente Terneuzen en bij

Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 17 november 2016

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.

LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: NIEUWE SLUIS TERNEUZEN
VERZOEKENDE INSTANTIE: MINISTERIE VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Terneuzen Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	geheel			Haven	0	14	40	K 601	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Beheermaatschappij Van der Werff B.V., Terneuzen.
2	geheel			Wonen	0	04	48	K 602	Lambertus Abraham Vermeulen, gehuwd geweest met Cornelia Maatje de Bruijne (overleden), Terneuzen.
3	geheel			Wonen met bedrijvig-heid terrein (industrie)	0	59	52	K 603	Beheermaatschappij Van Der Werff B.V., Terneuzen.
4	geheel			Bedrijvigheid (industrie) terrein (industrie)	0	13	85	K 605	Beheermaatschappij Van Der Werff B.V., Terneuzen.
5	geheel			Wonen	0	05	00	K 604	Pieter Jan van der Werff, gehuwd met Pieternella Suzanna Vermeulen, Terneuzen.
6	geheel			Bedrijvigheid (nuts-voorziening)	0	00	24	K 469	N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen.
7-1 7-2	0 0	50 15	35 30	Bedrijvigheid (industrie) terrein (industrie)	0	65	65	K 394	Eigendom belast met erfpacht en opstal: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht en opstal: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's-Gravenhage.
8	geheel			Bedrijvigheid (industrie) terrein (industrie)	0	33	40	K 649	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's-Gravenhage.
9	geheel			Terrein (industrie)	0	06	35	K 1755	Schependijk B.V., Terneuzen.
10	geheel			Terrein (industrie)	0	06	64	K 1754	Continental B.V., Terneuzen.
11	geheel			Terrein (industrie)	0	22	62	K 1744	Continental B.V., Terneuzen.
12	geheel			Wegen	0	04	30	K 652	Eigendom belast met erfpacht: Schependijk B.V., Terneuzen. Erfpacht: Oliehandel P. De Lege En Zn B.V., Terneuzen.
13	geheel			Bedrijvigheid (industrie) erf – tuin	0	30	55	K 651	Oliehandel P. De Lege En Zn B.V., Terneuzen.
14	geheel			Wegen	0	04	00	K 607	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Schependijk 31 Bv, Terneuzen.
15	geheel			Bedrijvigheid (detailhandel) parkeren	0	29	40	K 608	Schependijk 31 Bv, Terneuzen.
16	geheel			Bedrijvigheid (indus-trie)	0	05	00	K 1338	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Schependijk 31 Bv, Terneuzen.
17	geheel			Terrein (industrie)	0	31	45	K 3196	N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen.
18	geheel			Bedrijvigheid (kantoor) terrein (industrie)	1	13	55	K 3197	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Jongeneel B.V., Utrecht.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Terneuzen Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
19	geheel			Terrein (industrie)	0	01	60	K 1339	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Lear Holding B.V., Terneuzen.
20	geheel			Bedrijvigheid (industrie) terrein (industrie)	1	69	40	K 476	Eigendom belast met erfpacht: N.V. Zeeland Seaports, Terneuzen. Erfpacht: Lear Holding B.V., Terneuzen.
21	geheel			Wonen met bedrijvigheid erf – tuin	0	30	15	K 1630	Ries Barend Swets, Terneuzen.
22	geheel			Bedrijvigheid (industrie) parken – plantsoenen	0	19	08	K 478	Eigendom belast met erfpacht: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's-Gravenhage. Erfpacht: Verenigde Bootlieden B.V., Terneuzen.
23	geheel			Bedrijvigheid (kantoor)	0	00	63	K 1682	Eigendom belast met opstal: De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's-Gravenhage. Opstal: Vebo B.V., Terneuzen.
24	geheel			Bedrijvigheid (kantoor) wegen	14	83	31	K 1683	De Staat (Infrastructuur en Milieu), 's-Gravenhage.